

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 339/2024



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет №339/2024

об оценке справедливой и рыночной стоимости
3 (Трех) земельных участков общей площадью
21 588 м², расположенных в Солнечногорском
районе Московской области

Основание для оценки:	Договор №01-ИРВ от «05» июля 2023 года (№04/24 от 17.09.2024)
Дата оценки:	01.09.2024
Дата составления Отчета:	23.09.2024
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru<<mailto:info@trustunionam.ru>>.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом

г. Москва – 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА).....	5
1.1.	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2.	Порядковый номер Отчета и дата составления	5
1.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
1.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1.	Сведения о Заказчике	12
3.2.	Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	12
3.3.	Оценщик Исполнителя.....	12
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
3.5.	Сведения о независимости Оценщика	13
3.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	14
4.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	15
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	19
5.1.	Специальные допущения	19
5.2.	Прочие допущения	19
5.3.	Ограничения оценки	19
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	20
7.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
7.3.	Информация о текущем использовании	24
7.4.	Информация об износе и устареваниях	24
7.4.1.	Физический износ объекта оценки	24
7.4.2.	Функциональное устаревание объекта оценки	24
7.4.3.	Экономическое устаревание объекта оценки.....	24

7.5.	Характеристика местоположения объекта оценки	25
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. 31	
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	31
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .	39
8.3.	Анализ рынка земельных участков Московской области	42
8.3.1.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	45
8.3.2.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	48
8.3.3.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	49
8.3.4.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	49
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	52
10.1.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)	52
10.2.	Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	52
10.3.	Инспекция объекта оценки.....	53
10.4.	Теория оценки.....	53
10.4.1.	Затратный подход.....	53
10.4.2.	Сравнительный подход	54
10.4.3.	Доходный подход.....	55
10.4.4.	Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	56
10.4.5.	Методология оценки земли	58
10.4.6.	Согласование результатов	61
10.5.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	62
10.5.1.	Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов	62

10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов	62
10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов	63
10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода	63
10.6.1. Расчет стоимости земельных участков с использованием рыночного (сравнительного) подхода	64
10.6.1.1 Выбор единицы сравнения	64
10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора	64
10.6.1.3 Введение корректировок	66
10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов	66
10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными	72
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ	104

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года (Задание на оценку №04/24 от 17.09.2024 г.), заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», в лице Генерального директора Бирюков Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00915 от 09 ноября 2012 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый №339/2024. Датой составления Отчета является 23.09.2024.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с заданием на оценку (Задание на оценку №04/24 от 19.09.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежат:

Объект оценки, представляющий собой 3 (Три) земельных участка общей площадью 21 588 м², расположенных в Солнечногорском районе Московской области, в составе:

- ❖ Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:196479 площадью 7 544 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки;
- ❖ Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2403 площадью 753 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки;
- ❖ Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2402 площадью 13 291 кв. м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки.

Состав объекта оценки согласно заданию на оценку № 04/24 к Договору № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, представлен в таблице ниже.

Таблица 1

Состав объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0000000:196479	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7 544	Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки
2.	Земельный участок	50:09:0020544:2403	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение сельхозпроизводства	753	Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки
3.	Земельный участок	50:09:0020544:2402	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	13 291	Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки
	ИТОГО				21 588	

Источник: данные Заказчика

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:196479	75,44	405 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0020544:2403	7,53	40 000	Не применялся	Не применялся
3	Земельный участок	50:09:0020544:2402	132,91	714 000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов итоговая величина справедливой и рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.09.2024 округленно составляет (НДС не облагается¹):

1 159 000 руб.

(Один миллион сто пятьдесят девять тысяч) рублей.

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Таблица 3

Итоговая справедливая и рыночная стоимость объекта оценки попозиционно

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Справедливая стоимость округленно, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок	50:09:0000000:196479	75,44	405 000
2	Земельный участок	50:09:0020544:2403	7,53	40 000
3	Земельный участок	50:09:0020544:2402	132,91	714 000
	Итого			1 159 000

Источник: расчет Оценщика

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины справедливой и рыночной стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

¹ В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор

С.С. Бирюков

Оценщик

М.Ю. Фабричных

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку приведено в редакции Задания №04/24 от 17.09.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года.

Таблица 4

Задание на оценку	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	<p>Земельные участки (3 ед.) общей площадью 21 588 кв. м.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:196479 площадью 7 544 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки; - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2403 площадью 753 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки; - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2402 площадью 13 291 кв. м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка проводится в допущении, что права на земельные участки, а также ограничение и обременение прав в виде доверительного управления, будут зарегистрированы должным образом.
Существующие имущественные права на объект оценки	При оценке объекта оценки учитывается, что право собственности на объект оценки не зарегистрировано. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав. Другие ограничения (обременения) не выявлены.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>На Объект оценки могут быть зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.</p>
Цель оценки (необходимость проведения оценки²), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки «01» сентября 2024г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях и сделка в условиях вынужденной продажи. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).</p>
Дата оценки	«01» сентября 2024г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	17.09.2024 – 23.09.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления заказчиком	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>необходимых материалов и информации</p>	<p>(если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.</p>
<p>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</p>	<p>Не привлекаются.</p>
<p>Форма составления отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<p>Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.</p>
<p>Иные специфические требования к отчету об оценке</p>	<p>Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом</p>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	<p>от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.</p> <p>Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Оценщик (оценщики)	Оценка стоимости Объекта оценки проводится Оценщиком (Оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию и образование, являющимися штатными сотрудниками Исполнителя, в отношении которых со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которых составляет не менее трех лет:			
	Ф.И.О. оценщика	Фабричных Мария Юрьевна		
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Региональная «Деловой союз оценщиков» (119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 31, оф. 322), с 26.12.2022г. по настоящее время, регистрационный № 1183		
	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Номер аттестата	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности
	035941-1	15.03.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»
	033097-2	18.03.2022	Оценка движимого имущества	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ООО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-042310/24 от 26.03.2024 г. Период страхования с 26.04.2024 г. по 25.04.2025 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей			

Источник: данные Заказчика, оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с заданием №04/24 от 17.09.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года Заказчиком оценки является ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы». В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 5

Реквизиты Заказчика	
Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.
Генеральный директор	Кравченко Евгений Викторович

Источник: данные Заказчика

3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 6

Сведения об Исполнителе	
Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055 г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Марьино роща, ул. Тихвинская, д. 2, помещ. I, ком. 23-33
ИНН/КПП	7707549535 / 771501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 495 778 82 08
Генеральный директор	Бирюков Сергей Сергеевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Ответственность юридического лица застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»: Полис № 230005-035-000105/1 от 31.10.2023 г. Срок действия с 31 октября 2023 г. по 27 августа 2024 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей Ответственность юридического лица застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»: Полис № 240005-035-000104 от 13.08.2024 г. Срок действия с 28 августа 2024 г. по 27 августа 2025 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей

Источник: данные Исполнителя

3.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 7

Сведения об Оценщике, проводившем оценку	
Наименование	Сведения об Оценщике
ФИО	Фабричных Мария Юрьевна
Опыт Работы в оценке (лет)	с 21.12.2017
Сведения об образовании (базовое и оценочное)	Диплом магистра 107704 0224215, п № 2093 М Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Сведения об оценщике
	исследовательский Московский государственный строительный университет» по направлению «08.04.01 Строительство», дата выдачи 09.07.2019 Диплом о профессиональной переподготовке АА-I № 002282, р. № Д-03875/16 выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 30.06.2016
Членство в СРО (наименование СРО, реквизиты подтверждающих документов)	НП СРО «Деловой союз оценщиков (НП СРО «ДСО»), регистрационный номер в реестре 1183, от 26.12.2022 г.
Специализация (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №035941-1 от 15.03.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Срок действия аттестата – до 15.03.2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033097-2 от 18.03.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата – до 18.03.2025 г
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис страхования ответственности оценщика 433-584- 042310/24 от 26.03.2024 г. Срок действия: с 26.04.2024 по 25.04.2025 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Место нахождения оценщика	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
Номер контактного телефона	+7 495 778 82 08
Адрес электронной почты оценщика	fmu@expertadvice.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- ❖ с М.Ю. Фабричных – Договор №05/18 от 24.09.2018.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- ❖ Настоящим ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ❖ ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- ❖ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. Сведения о независимости Оценщика

- ❖ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- ❖ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ❖ Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- ❖ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Основные понятия оценки приведены в разделе III ФСО I:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Основные понятия подходов к оценке приведены в разделах II, III, IV ФСО V:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (пункт 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (пункт 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (пункт 24 ФСО V).

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

«Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ❖ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ❖ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ❖ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ❖ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ❖ платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон (пункт 15 ФСО II).

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом (пункт 16 ФСО II).

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки (пункт 17 ФСО II).

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу (пункт 18 ФСО II).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений

и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (пункт 4 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (пункт 13 ФСО №7).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

Термины и определения, используемые в МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству)³.

Актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, могут представлять собой:

- ❖ либо отдельный актив или отдельное обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- ❖ либо группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств (например, единицу, генерирующую денежные потоки, или бизнес)⁴.

Активный рынок – рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.

Основной рынок – рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности⁴.

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства⁴.

Методы оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13⁴:

- ❖ затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

- ❖ актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);
- ❖ доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм;
- ❖ рыночный подход – метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур:

ВВП – валовой внутренний продукт.	НДС – налог на добавленную стоимость.
ВРИ – вид разрешенного использования.	НЭИ – наиболее эффективное использование.
га – гектар (единица измерения площади).	пг. – полугодие.
г/г – показатель в годовом исчислении, который отражает изменение по сравнению с аналогичным месяцем (кварталом) предыдущего года.	пгт. – поселок городского типа.
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.	ПЗЗ – Правила землепользования и застройки.
ГПЗУ – Градостроительный план земельного участка.	ПИР – проектно-изыскательные работы.
ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации.	пог. м – погонный метр (единица измерения изделия).
д. – дом.	ПУКП – первичный рынок участков без подряда в организованных коттеджных поселках.
дер. – деревня.	руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).
долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).	РФ – Российская Федерация.
з/у (ЗУ) – земельный участок.	с/п – сельское поселение.
ИПЦ – индекс потребительских цен.	СМР – строительно-монтажные работы.
кв. – квартал.	сот. – сотка (единица измерения изделия).
ЛЭП – линия электропередачи.	СРО – саморегулируемая организация оценщиков.
мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).	ТП – трансформаторная подстанция.
МБК – Московское большое кольцо («Большая бетонка»).	ТУ – технические условия.
МЖД – Московская железная дорога.	ТЭО – технико-экономическое обоснование.
МКАД – Московская кольцевая автодорога.	ТЭП – технико-экономические показатели.
ММК – Московское малое кольцо («Первая Бетонка», «Бетонка», «Пятидесятикилометровка»).	УБП – участки без подряда.
МО – Московская область.	ФЗ – Федеральный закон.
м ² – квадратный метр (единица измерения площади).	ФСО – федеральные стандарты оценки.
	ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.
	МСФО (IFRS) – Международный стандарт финансовой отчетности.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Специальные допущения

1. На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка проводится в допущении, что права на земельные участки, а также ограничение и обременение прав в виде доверительного управления, будут зарегистрированы должным образом.
2. Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
3. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка справедливой и рыночной стоимости производится без их учета.
4. Оценка справедливой и рыночной стоимости объекта оценки определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки, а также с учетом МСФО (IFRS) 13.

5.2. Прочие допущения

1. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
2. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.

5.3. Ограничения оценки

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на справедливую и рыночную стоимость объекта оценки.
3. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
4. Осмотр объекта оценки не производился. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых земельных участков на дату оценки соответствует состоянию.

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

- ❖ Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- ❖ Специальные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁵.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством СРО «Деловой Союз Оценщиков», членом которого является Оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами СРО «Деловой Союз Оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и федеральных стандартов оценки.

⁵ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- ❖ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-194321313 от 30.07.2024г;
- ❖ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-194320972 от 30.07.2024г;
- ❖ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-194320257 от 30.07.2024г.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

В соответствии с Заданием на оценку (Задание №04/24 от 17.09.2024 г. к Договору № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежат:

Объект оценки, представляющий собой недвижимое имущество – 3 (Три) земельных участка общей площадью 21 588 м², расположенных в Солнечногорском районе Московской области, в составе:

- ❖ - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:196479 площадью 7 544 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, деревня Пешки;
- ❖ - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2403 площадью 753 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки;
- ❖ - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2402 площадью 13 291 кв. м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки.

Состав объекта оценки согласно Приложению 1 к заданию на оценку №04/24 к Договору № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, представлен в таблице ниже.

Таблица 8

Состав объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0000000:196479	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7 544	Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) объекта
2.	Земельный участок	50:09:0020544:2403	Земли сельскохозяйственного назначения	Ведение сельхозпроизводства	753	Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки
3.	Земельный участок	50:09:0020544:2402	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	13 291	Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки
ИТОГО					21 588	

Источник: данные Заказчика

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе по составу, приведены в нижеследующих таблицах.

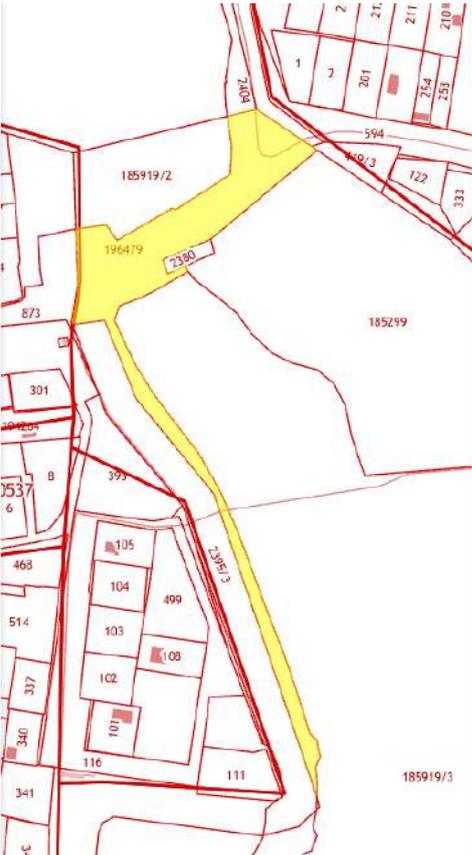
Таблица 9

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Характеристика	Показатель		
Общие сведения			
Адрес объекта	Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки		
Кадастровый номер	50:09:0000000:196479	50:09:0020544:2403	50:09:0020544:2402
Площадь земельного участка, кв. м	7 544	753	13 291
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 919,52	1 189,74	20 999,78
Имущественные права на Объект оценки	На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка производится в допущении, что права будут зарегистрированы должным образом		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения		
Целевое назначение	для ведения сельскохозяйственного производства		
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используется		
Субъект права	На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка производится в допущении, что права будут зарегистрированы должным образом		
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка проводится в допущении, что права на земельные участки, а также ограничение и обременение прав в виде доверительного управления, будут зарегистрированы должным образом.		
Описание			
Рельеф участка	Ровный		
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское		
Расстояние от МКАД, км	43		
Форма участка	Многоугольная, вытянутая		
Подъездные пути	Имеются		
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения		
Наличие заболоченности	Нет		
Наличие водных объектов	Нет		
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют		

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Расположение и форма земельных участков на публичной кадастровой карте

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника																																
1.	50:09:0000000:196479	<p>Земельный участок 50:09:0000000:196479 Российская Федерация, Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки для ведения сельскохозяйственного производства План ЗУ →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0000000:196479</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0000000</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>7 544 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>для ведения сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>11 919,52 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>07.03.2024</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>20.02.2024</td> </tr> </tbody> </table>  <p style="text-align: center;">Рисунок 1</p> <p><i>Источник: Публичная кадастровая карта</i></p>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0000000:196479	Кадастровый квартал:	50:09:0000000	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки	Площадь уточненная:	7 544 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	11 919,52 руб.	дата определения:	01.01.2022	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	07.03.2024	дата применения:	20.02.2024
Информация	Услуги																																	
Тип:	Объект недвижимости																																	
Вид:	Земельный участок																																	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:196479																																	
Кадастровый квартал:	50:09:0000000																																	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки																																	
Площадь уточненная:	7 544 кв. м																																	
Статус:	Учтенный																																	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																	
Разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства																																	
Форма собственности:	-																																	
Кадастровая стоимость:	11 919,52 руб.																																	
дата определения:	01.01.2022																																	
дата утверждения:	-																																	
дата внесения сведений:	07.03.2024																																	
дата применения:	20.02.2024																																	
2.	50:09:0020544:2403	 <p>Земельный участок 50:09:0020544:2403 Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки для ведения сельскохозяйственного производства План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0020544:2403</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0020544</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>753 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>для ведения сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 189,74 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>07.03.2024</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>20.02.2024</td> </tr> </tbody> </table>  <p style="text-align: center;">Рисунок 2</p> <p><i>Источник: Публичная кадастровая карта</i></p>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0020544:2403	Кадастровый квартал:	50:09:0020544	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки	Площадь уточненная:	753 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 189,74 руб.	дата определения:	01.01.2022	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	07.03.2024	дата применения:	20.02.2024
Информация	Услуги																																	
Тип:	Объект недвижимости																																	
Вид:	Земельный участок																																	
Кадастровый номер:	50:09:0020544:2403																																	
Кадастровый квартал:	50:09:0020544																																	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки																																	
Площадь уточненная:	753 кв. м																																	
Статус:	Учтенный																																	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																	
Разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства																																	
Форма собственности:	-																																	
Кадастровая стоимость:	1 189,74 руб.																																	
дата определения:	01.01.2022																																	
дата утверждения:	-																																	
дата внесения сведений:	07.03.2024																																	
дата применения:	20.02.2024																																	

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
3.	50:09:0020544:2402	<div data-bbox="502 197 774 728"> <p>Земельный участок 50:09:0020544:2402 Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пышка для ведения сельскохозяйственного производства План 30-П - План 08-П</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Объект: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0020544:2402</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0020544</p> <p>Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пышка</p> <p>Площадь участка: 13 293 кв. м</p> <p>Степень: Учетный</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Условно-целевое использование: для ведения сельскохозяйственного производства</p> <p>Историческая стоимость: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 20 999,78 руб.</p> <p>Дата окончания: 01.01.2022</p> <p>Дата окончания: -</p> <p>Дата окончания: 07.03.2024</p> <p>Дата окончания: 26.02.2024</p> </div> <div data-bbox="774 197 1481 728"> <p style="text-align: center;">Рисунок 3</p> <p style="text-align: center;"><i>Источник: Публичная кадастровая карта</i></p> </div>

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

7.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельные участки не застроены и не используются.

7.4. Информация об износе и устареваниях

7.4.1. Физический износ объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, поэтому понятие физического износа не применяется к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель и специальных случаев искусственного создания территорий.

7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено.

7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Учитывая конкретные особенности местоположения объектов оценки, их окружение, функциональное назначение и текущее состояние рынка, Оценщик констатирует об отсутствии признаков экономического (внешнего) устаревания.

Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

7.5. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены в Солнечногорском городском округе Московской области.

Краткая характеристика Московской области⁶

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. м.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Население

Население Московской области составляет 8 651 260 чел. (на 2024 год), средняя плотность населения — 195,16 чел./км². Доля городского населения – 80,55%. Прирост населения в области идет главным образом за счет увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или поселках городского типа живет большинство населения — свыше 80%.

Административно-территориальное устройство Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года №11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 28 декабря 2020 года), подразделяется на (по состоянию на лето 2021 года):

- ❖ города областного подчинения (52);
- ❖ поселки городского типа областного подчинения (3);
- ❖ закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на лето 2021 года):

- ❖ городские округа (60)

⁶ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область/.

**ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На рисунке ниже представлено административно-территориальное деление Московской области.

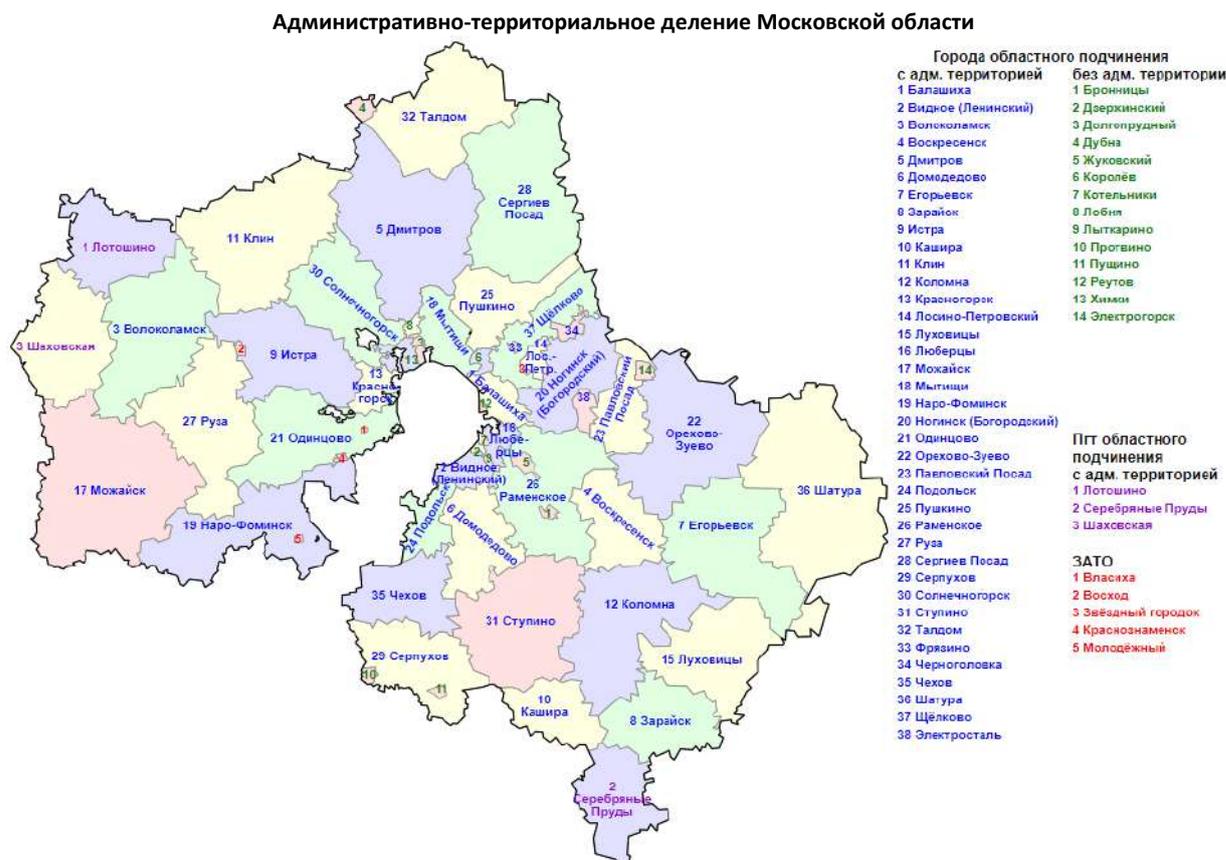


Рисунок 4

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), в области работают десятки предприятий

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырье; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

На территории Московской области насчитывается около сотни объектов, способствующих привлечению инвестиций, из них 4 особых экономических зоны (особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Дубна», особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Исток», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Ступино Квадрат», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Кашира»), 59 индустриальных парков, 14 технопарков и 21 промышленная площадка.

Общее количество резидентов индустриальных парков, особых экономических зон, технопарков и промышленных площадок - более 1200 компаний. При этом площадь особых экономических зон и индустриальных парков превышает 5,8 тыс. га, количество рабочих мест - 10,6 тыс. человек с прогнозируемым ростом до 44 тыс. рабочих мест.

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королев — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (г. Люберцы, г. Дмитров, г. Балашиха); высококачественные стали (г. Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры — г. Коломна, г. Климовск, г. Подольск); кабели (г. Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в г. Красноармейске, самолетостроительное производство корпорации МиГ в г. Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в г. Воскресенске и г. Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в г. Красногорске и множество керамических производств. Развита дерево обрабатывающая промышленность (в г. Бронницах, г. Шатуре и др.). В г. Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объемов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (г. Щелково), минеральные удобрения (г. Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (г. Серпухов и г. Клин), пластмассовые изделия (г. Орехово-Зуево), лаки и краски (г. Сергиев Посад, г. Одинцово), фармацевтические изделия (г. Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликероводочных изделий с содержанием спирта до 25% область занимает более скромное 12-е место).

Ранее ведущей отраслью являлась легкая промышленность (на нее приходилось свыше 35% валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, легкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в г. Егорьевске, г. Ногинске, г. Орехово-Зуево)

и шерстяное (в г. Павловском Посаде, г. Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в г. Ивантеевке, г. Дмитрове).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в г. Дубне, г. Краснознаменске, г. Хотькове; в г. Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объем инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долл. США.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфоровые заводы в г. Ликино-Дулеве (Дулевский фарфоровый завод) и г. Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

Энергетика

Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жесткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80%).

Электроэнергию вырабатывают:

- ❖ Каширская ГРЭС (1 910 МВт);
- ❖ Шатурская ГРЭС (1 500 МВт);
- ❖ Дзержинская ТЭЦ №22 (1 300 МВт);
- ❖ ТЭЦ №27 (1 060 МВт);
- ❖ пиковая Загорская ГАЭС (1 200 МВт);
- ❖ пиковая Электрогорская ГРЭС (623 МВт) и другие.

Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт. Несмотря на большие абсолютные показатели производства электроэнергии, область является импортером электроэнергии: производство составляло в 2010 году 30,1 млрд. кВт/ч, потребление значительно его превышало (45,4 млрд кВт/ч); в структуре потребления основными потребителями являются обрабатывающие производства и население.

Газораспределительную систему Московской области эксплуатирует ГУП МО «Мособлгаз»; это же предприятие поставляет природный газ населению; магистральные газопроводы эксплуатирует ООО «Газпром трансгаз Москва». Компания «Газпром межрегионгаз Москва» является основным поставщиком природного газа, на независимых поставщиков приходится не более 15% поставок.

Московская область обладает одной из наиболее развитых в России систем нефтепродуктообеспечения; ежегодно в область ввозится 2,5—3 млн т автомобильного бензина и около 1,5 млн т дизельного топлива. Транспортировкой и реализацией нефтепродуктов в области занимается ОАО «Мостранснефтепродукт» обслуживающий кольцевой нефтепродуктопровод, с помощью которого перераспределяются потоки поступающего с Московского, Рязанского и Нижегородского нефтеперерабатывающих заводов топлива.

Краткая характеристика Солнечногорского района Московской области⁷

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

⁷ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Район граничит с городскими округами: Клин, Истра, Красногорск, Химки, Лобня и Дмитровским Московской области, а также с Зеленоградом города Москвы. Площадь территории — 1 085,07 км². Численность населения района составляет 146 375 чел. на 2019 год.

Солнечногорский район с 2001 до 2003 гг. включал 1 город районного подчинения (Солнечногорск), 3 посёлка городского типа (Андреевка, Менделеево, Поварово) и 11 сельских округов: Андреевский, Вертлинский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский.

С 2003 до 2006 гг. количество сельских округов сократилось до 10, а число пгт увеличилось до 4: Ржавский сельский округ был упразднён, а составлявшие его посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в новый пгт (рабочий посёлок) Ржавки.

Город Солнечногорск с 1960 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в состав района.

В Солнечногорский муниципальный район с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг. входило 11 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 6 сельских поселений. С 9 января 2019 г. городские и сельские поселения были ликвидированы. В границах их территорий были образованы территориальные управления.

Административно-территориальное деление Московской области



Легенда карты:

- Более 50 000 жителей
- 5000—20 000 жителей
- 2000—5000 жителей
- 1000—2000 жителей
- Менее 1000 жителей

Рисунок 5

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По территории района проходят важные транспортные магистрали России — Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

На следующем рисунке показано территориальное расположение объекта оценки.

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского района Московской области в Северо-Западном направлении.

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Российской Федерации, городского округа Солнечногорск.

Расположение земельного участка на карте

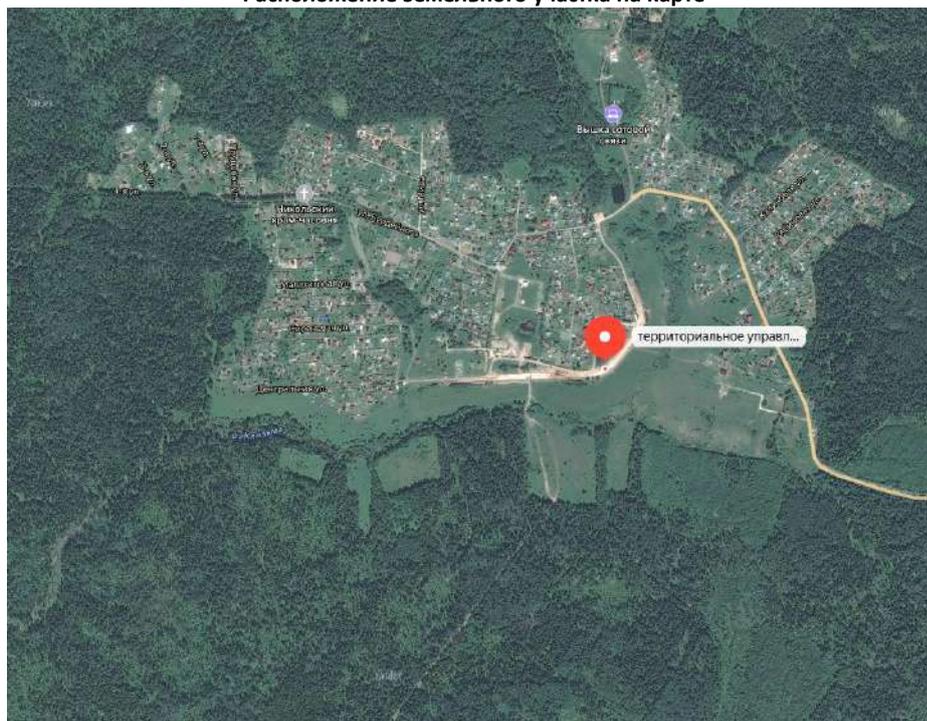


Рисунок 6

Источник: Яндекс карты

Расположение земельных участков относительно Областного центра

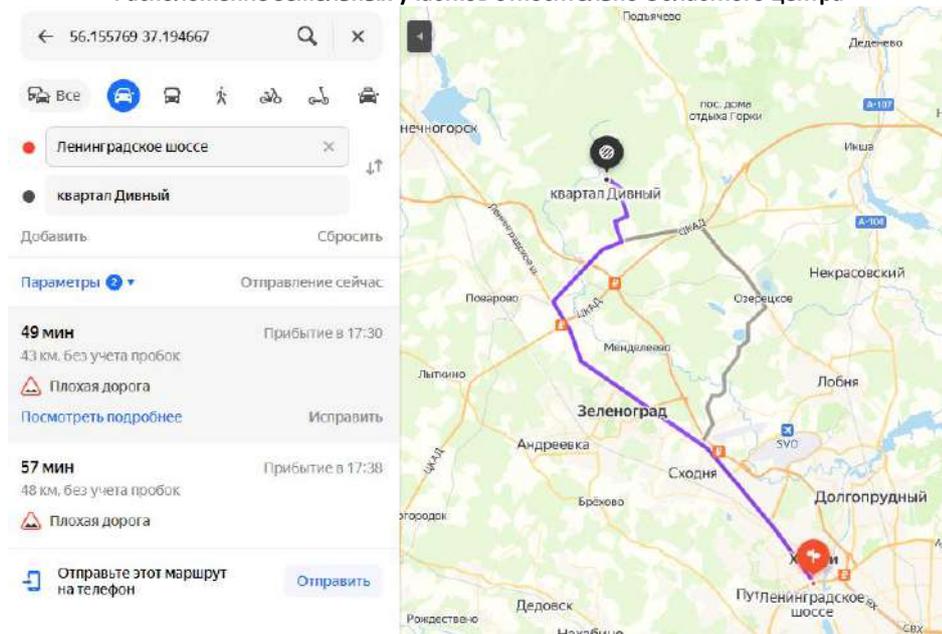


Рисунок 7

Источник: Яндекс карты

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки⁸

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны западных государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

Расчеты выполнены на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.

При изменении ситуации на рынке объекта оценки после даты оценки итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов НАО «Евроэксперт»⁹.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, за 1 пол. 2024 г. рост ВВП России составил в 4,7%. По итогам 2 кв. 2024 г., рост ВВП составил 4,0%, после аналогичного показателя в размере 5,4% в 1 кв. 2024 г.

⁸ Источник информации: Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов (https://srosovet.ru/press/news/040322-2/?utm_source=email/).

⁹ Источник: <https://euroexpert.ru/analytics>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 пол. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,0
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	105,8
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	100,9
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	114,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	108,1
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	108,8
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	172,1
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	107,8

Рисунок 8

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Рост промышленного производства в июне 2024 г. составил 1,9% г/г после 5,3% г/г в мае 2024 г., что частично обусловлено эффектом высокой базы 2023 г. В целом за 1 пол. 2024 г. промышленное производство выросло на 4,4% г/г (во 2 кв. 2024 г. – рост на 3,7% г/г).

Обрабатывающая промышленность в июне 2024 г. сохранила высокий прирост выпуска – 4,6% г/г после 9,1% г/г в мае 2024 г. В целом за 1 пол. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 кв. 2024 г. – рост на 7,3% г/г).

Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является машиностроительный комплекс – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне 2024 г.

Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит металлургический комплекс – в июне 2024 г. рост 6,7% г/г после +14,5% г/г в мае 2024 г. В целом за 1 пол. 2024 г. рост металлургического комплекса составил 8,8% г/г. Добыча полезных ископаемых в июне 2024 г. составила минус 3,1% г/г после минус 0,3% г/г в мае 2024 г. При этом добыча металлических руд осталась в положительной области (+1,0% г/г в июне 2024 г. после +2,2% г/г в мае). По итогам 1 пол. 2024 г. производство в добывающем секторе составило минус 0,3% г/г (во 2 кв. 2024 г.: минус 1,7% г/г)

Индекс потребительских цен

В июне 2024 г. потребительские цены выросли на 0,64% (в мае 2024 г. – на 0,74%). С поправкой на сезонность в годовом выражении (далее – с.к.г.) месячный прирост цен снизился до 9,3% (в мае 2024 г. – 10,7%), что значительно выше значений янв.-апр. 2024 г. Годовая инфляция в июне 2024 г. возросла и составила 8,59% (в мае 2024 г. – 8,30%).

Устойчивые компоненты инфляции в июне 2024 г. преимущественно снижались, оставшись высокими. По большинству показателей уровень в июне 2024 г. ниже, чем в 4 кв. 2023 г., но несколько превышает 1 кв. 2024 г. Основной проинфляционный фактор – высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения предложения.

В июне 2024 г. вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой несколько уменьшился по сравнению с маем 2024 г., но остался значимо положительным. По сравнению с маем 2024 г. замедлился рост цен на услуги туризма и пассажирского транспорта и ускорился рост цен на плодоовощную продукцию.

Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г.-июнь 2024 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %

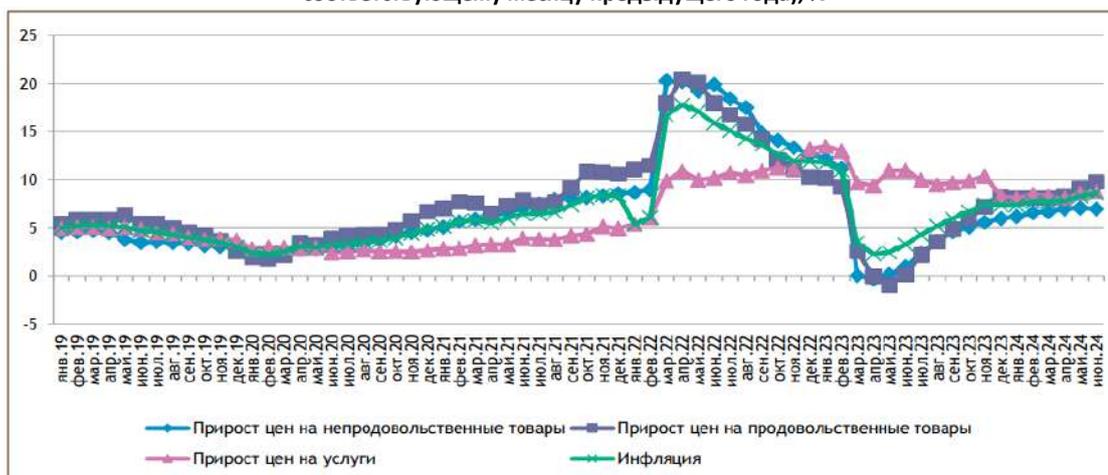


Рисунок 9

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Внешняя торговля

Положительное сальдо внешней торговли РФ в янв.-мае 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. выросло на 16,3%, до 64,3 млрд долл. США. Экспорт товаров из РФ за янв.-май 2024 г. снизился на 0,6%, до 172,1 млрд долл. США, импорт — на 8,5%, до 107,8 млрд долл. США. Статистика торговли по макрорегионам свидетельствует о сохранении прежних тенденций. Экспорт товаров в Европу снизился в янв.-мае 2024 г. на 37,4%, до 26 млрд долл. США, что произошло за счет продолжающегося сокращения вывоза из РФ нефтепродуктов, никеля, природного газа, удобрений, а также железа и стали.

По статистике ФТС, импорт в РФ из Европы за янв.-май 2024 г. (г/г) сократился на 16,6%, до 28,5 млрд долл. США. По оценкам Евростата, доля РФ в европейском экспорте составляет 1,4%, в европейском импорте - 1,6%.

По данным таможенной службы, экспорт российских товаров в Азию в янв.-мае 2024 г. вырос на 10,1%, до 130,4 млрд долл. США, импорт снизился на 4,1%, до 71,8 млрд долл. США. Рост экспорта в регион отражает продолжающуюся переориентацию российских поставок на Восток. По данным Главного таможенного управления КНР, китайский экспорт в РФ за янв.-май 2024 г. (г/г) сократился на 1,8%, до 41,8 млрд долл. США.

Разбивка по группам товаров свидетельствует о том, что за янв.-май 2024 г. (г/г) на 2%, до 107,7 млрд долл. США, был увеличен экспорт минеральной продукции. Сократились в годовом выражении поставки металлов и изделий из них (на 0,5%, до 23,4 млрд долл. США), а также продовольственных товаров и сельхозсырья (на 6,4%, до 17,7 млрд долл. США). Снизился импорт ввоза продукции химической промышленности (на 16,5%, до 20,7 млрд долл. США), а также машин, оборудования, транспортных средств (на 4,9%, до 54,6 млрд долл. США).

Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-1 пол. 2024 гг., млрд долл. США

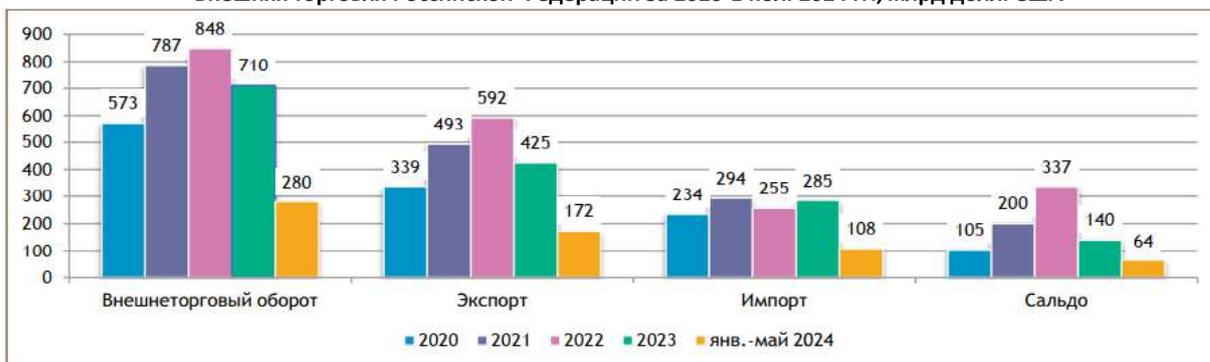


Рисунок 10

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Валютный рынок

В связи с расширением санкционного списка со стороны США и внесением в него Группы "Московская Биржа" были приостановлены биржевые торги долларом США, евро и гонконгским долларом. При этом обязательства НКЦ перед участниками торгов и их клиентами по возврату долларов США и евро, доступных после частичной блокировки валютного обеспечения, были исполнены путем конвертации указанной валюты в российские рубли.

Необходимость поиска новых контрагентов на валютном рынке и увеличение сроков прохождения платежей по внешнеторговым операциям в силу комплаенса привели к росту волатильности валют. Сложности в большей степени затронули банки, обслуживающие импортеров, у которых наблюдались трудности с внешними платежами, тогда как со стороны экспортеров сохранялся стабильный приток валюты на рынок и обычные объемы продаж. В результате временного снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров произошло укрепление национальной валюты относительно юаня на 5,3%, до 11,73 руб./юань (относительно долл. США укрепился на 4,5%, до 85,75 руб./долл. США).

Расширение санкционных ограничений привело к прекращению биржевых торгов свопов в валютах недружественных стран и повышенному спросу на юаневые свопы, а также к росту волатильности и вмененных ставок на юань (до 31%). Для стабилизации ситуации Банк России с 13.06.2024 г. расширил ежедневный лимит предоставления ликвидности на операциях "валютный своп" с 10 млрд юаней до 20 млрд юаней, что способствовало снижению вмененных ставок до диапазона 5%–7% (уровень мая 2024 г.–1 пол. июня 2024 г.– от 0% до 5%), несмотря на существенный рост спроса на юаневую ликвидность в отдельные дни. Средний курс доллара за янв.-июн. 2024 г. составил 90,64 руб./долл. США, за янв.-июн. 2023 г. - 72,28 руб./долл. США (рост на 17,3% за янв.-июн. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.). Средний курс евро за янв.-июн. 2024 г. составил 97,98 руб./евро, за янв.-июн. 2023 г. - 83,65 руб./евро (рост на 17,1% за янв.-июн. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.).

Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-июнь 2024 г.

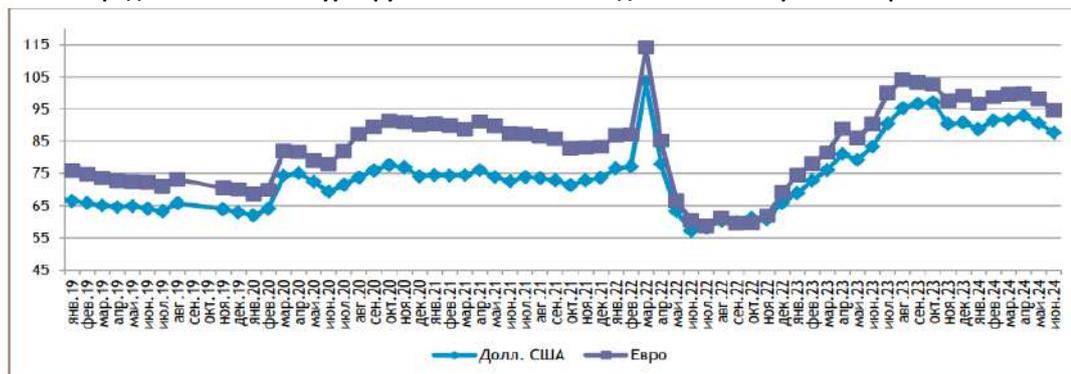


Рисунок 11

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

По данным Московской биржи, объем торгов в июне 2024 г. на валютном рынке составил 21,5 трлн руб. (23,8 трлн руб. в июне 2023 г.). Объем торгов инструментами спот достиг 7,2 трлн руб., объем сделок своп и форвардов – 14,3 трлн руб. Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1,1 трлн руб. в июне 2024 г. (1,1 трлн руб. в июне 2023 г.)

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent возросла за янв.-июн. 2024 г. на 7% (по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.), составив 84,5 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 7%, составив 79,6 долл. США/баррель.

Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г.-июнь 2024 г.

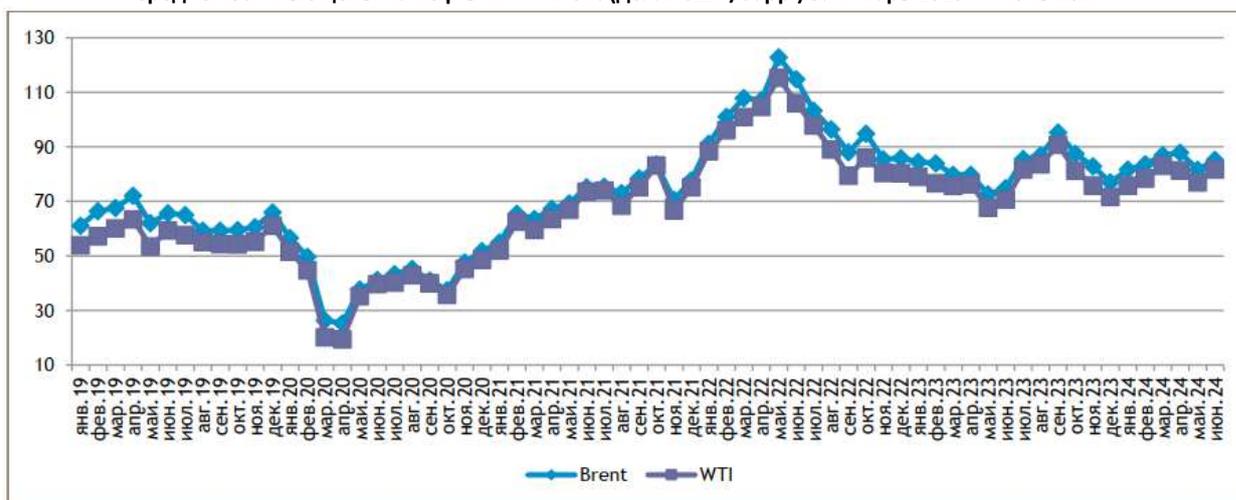


Рисунок 12

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Во 2 кв. 2024 г., в том числе из-за снижения добычи нефти со стороны ОПЕК+, на рынке сформировался дефицит, который, по прогнозам EIA, может сохраниться до конца 2 кв. 2025 г. Для покрытия дефицита, согласно оценкам EIA, по итогам 1 пол. 2024 г. мировые запасы нефти снизились на 0,5 млн барр./сут. и далее продолжают снижаться до конца 2 пол. 2025 г.

По прогнозам аналитиков, после постепенного сворачивания дополнительных добровольных ограничений странами ОПЕК+, а также наращивания предложения со стороны стран за пределами ОПЕК+ баланс может быть достигнут в 3 кв. 2025 г. По итогам 2 кв. 2024 г. мировой спрос на нефть увеличился на 0,9 млн барр./сут. относительно 1 кв. 2024 г. за счет прироста потребления нефти со стороны США, Китая и Индии. Поддержку спросу во 2 кв. 2024 г. постепенно стали оказывать сезонные факторы: рост числа поездок на автомобилях, наращивание авиаперевозок, увеличение энергопотребления в летний сезон.

По аналогии с предыдущими прогнозами, драйверами роста мирового спроса на нефть по итогам 2024 г. останутся страны, не входящие в ОЭСР, в особенности страны Азии, в то время как в странах ОЭСР ожидается незначительное снижение потребления нефти: увеличение потребления нефти со стороны США не компенсирует в полной мере сокращение спроса в странах Европы и в Японии. При этом в 2025 г. аналитики EIA прогнозируют небольшое увеличение спроса и в странах ОЭСР, обеспечиваемое ростом потребления в США и небольшим восстановлением спроса в странах Европы.

Во 2 кв. 2024 г. предложение нефти увеличилось на 0,3 млн барр./сут., но не компенсировало растущий спрос. Альянс ОПЕК+ снизил добычу на 0,7 млн барр./сут., в то время как страны за пределами ОПЕК+ нарастили предложение на 1,0 млн барр./сут. (из которых 0,6 млн барр./сут. Пришлось на США).

В июне 2024 г. состоялось очередное заседание ОПЕК+, на котором было принято решение о продлении добровольного ограничения добычи на 1,65 млн барр./сут. до конца декабря 2025 г., а также о корректировке дополнительного добровольного ограничения на 2,2 млн барр./сут. (постепенное сокращение с октября 2024 г. до сентября 2025 г.). Также альянсом были сохранены квоты на 2025 г. практически всех участников, за исключением ОАЭ.

По итогам 2024 г. ожидается наращивание мирового предложения нефти. Прирост предложения в странах за пределами ОПЕК+ (а именно в США, Канаде, Гайане) компенсирует снижение добычи в странах ОПЕК+. В 2025 г. аналитики EIA прогнозируют увеличение предложения как ОПЕК+, так и со стороны прочих стран.

Рынок ценных бумаг

Объем торгов на фондовом рынке в июне 2024 г. составил 3,9 трлн руб. (3,0 трлн руб. в июне 2023 г.). Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 2,3 трлн руб. (1,9 трлн руб. в июне 2023 г.). Среднедневной объем торгов – 120,9 млрд руб. (90,1 млрд руб. в июне 2023 г.). В июне 2024 г. на фондовом рынке Московской биржи размещено 79 облигационных

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

займов на общую сумму 1,9 трлн руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 1,1 трлн руб.

Рынок государственных ценных бумаг

В июне 2024 г. на фоне пересмотра рынком ожиданий относительно траектории движения ключевой ставки доходности ОФЗ продолжили расти, в среднем по кривой они увеличились на 55 б.п. (в мае 2024 г. – на 150 б.п.). При этом основной рост доходностей ОФЗ пришелся на ближний конец кривой (до 3 лет включительно), что привело к увеличению инверсии кривой ОФЗ. Минфин России провел 2 аукциона, выполнив квартальный план размещений на 8,2%. В целом за 2 кв. 2024 г. Минфин России разместил 50,6% от запланированного объема. Впервые в 2024 г. инвесторам на аукционах были предложены ОФЗ-ПК.

СЗКО оставались основными продавцами на вторичных биржевых торгах, однако существенно сократили объем продаж относительно предыдущих месяцев, при этом с учетом операций на аукционах они увеличили вложения в ОФЗ на 39,9 млрд руб. (в мае 2024 г. – снизили на 8,8 млрд руб.), такой прирост был обусловлен размещением ОФЗ-ПК на аукционах.

Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-март 2024 гг., п. п.

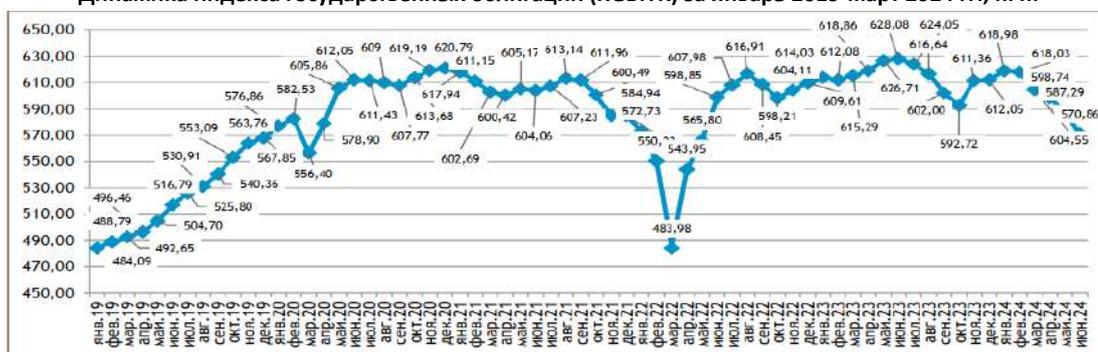


Рисунок 13

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

08.04.2022 г. Рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочные суверенные кредитные рейтинги России в иностранной до "SD", а в национальной валюте рейтинге продолжает сохраняться (с 18.03.2022 г.) на уровне "CC" с негативными ожиданиями.

28.03.2022 г.: Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги России (09.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг России, выраженный в иностранной валюте – "C"17, долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – "C", краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – "C", краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – "C").

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – "Ca"18, долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – "Ca", краткосрочный рейтинг – "Not Prime" (низший рейтинг).

Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 1 пол. 2024

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	CC (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен
Moody's InvestorsService	06.03.2022	Ca (Negative) (долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты)	н/д

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
		основной суммы долга и процентов по нему)	
		С	С
Fitch Ratings	08.03.2022	(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Рисунок 14

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-январь-июнь. 2024 г.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023 г.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Ключевая ставка Банка России в 2019-январь-июнь. 2024 г., %

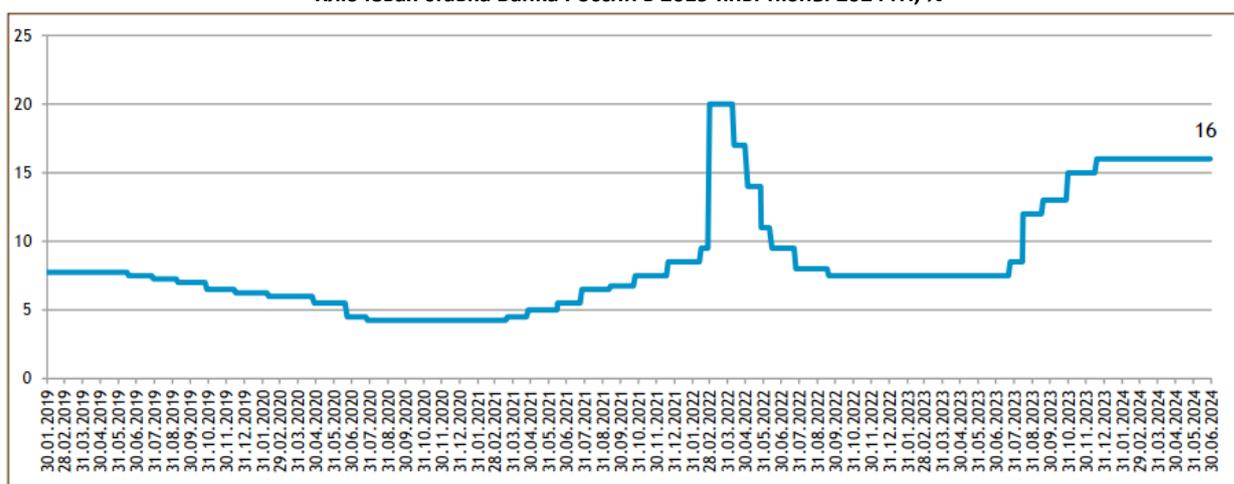


Рисунок 15

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Прогнозы развития экономики России

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Уточнения прогноза развития российской экономики на 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, май-июнь 2024 г.)	103,8	102,7	-

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Индекс потребительских цен на середину года, %	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	103,2	101,7	101,7
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	7,5%	5,2%	4,3%
	Уточнения прогноза развития российской экономики на 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, май-июнь 2024 г.)	7,3%	5,1%	—
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	7,7%	5,3%	4,4%
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	7,8%	5,3%	4,2%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	7,3%	5,2%	4,3%
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (июнь 2024 г.)	105,5-106,0	103,5-103,7	102,6-103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	91,75	96,17	98,30
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	92,80	96,70	98,40
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	90,10	95,00	97,20
	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	92,35	96,81	99,30
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" **	101,23	106,10	108,45
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	16,3%	13,8%	9,5%
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	16,8%	15,0%	10,6%
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	15,8%	12,5%	7,9%
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	—	13,8%	10,0%

Рисунок 16

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Основные итоги социально-экономического развития Московской области в январе-июле 2024 года

Далее приведены основные тенденции и показатели социально-экономического развития Московской области¹⁰.

Таблица 11

Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-июле 2024 года

	Июль 2024 г.	В % к		Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г.	Справочно		
		июль 2023 г.	июль 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.
					июль 2022 г.	июль 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	114,2	109,0	111,8	119,3 ²⁾	99,2 ²⁾	113,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 698,8	116,1	105,6	113,5	121,1 ²⁾	89,0 ²⁾	131,5 ²⁾
обрабатывающие производства	509 356,8	123,4	101,3	125,5	126,8 ²⁾	98,8 ²⁾	117,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 760,6	119,5	101,1	108,4	110,5 ²⁾	96,6 ²⁾	113,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 035,2	116,7	112,0	110,9	143,7 ²⁾	100,0 ²⁾	126,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	66 634,9	101,3	114,7	99,7	88,7 ²⁾	110,3 ²⁾	89,3 ²⁾

¹⁰ Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики (<https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>. (дата публикации 06.09.2024 г.))

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

	Июль 2024 г.	В % к		Январь- июль 2024 г. в % к январю- июлю 2023 г.	Справочно		
		июлю 2023 г.	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь- июль 2023 г. в % к январю- июлю 2022 г.
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 103,1	140,6	76,9	102,1	76,0	72,8	72,8
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^(1,2)	635 799,0	x	x	102,6	x	x	103,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	383 752,8	107,2	103,3	110,0	117,1	101,8	103,5
Оборот общественного питания, млн рублей	19 231,8	110,9	98,9	112,0	118,4	100,9	120,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	76 319,1	103,3	94,8	104,5	103,8	96,2	101,8
Индекс потребительских цен, %	x	108,8	101,3	107,5	107,0	100,7	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 752	52,8	98,5	50,1	59,0	96,2	71,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁽³⁾							
номинальная, рублей	99 933,8	117,4	105,3	119,7	115,6	107,2	114,1
реальная	x	108,6	104,1	111,6	109,3	106,9	105,7

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики (<https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241.>)

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

При анализе рынка объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели.

В общем случае, по мнению аналитиков Vesco Consulting, на земельном рынке Московского региона¹¹ можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- ❖ земли сельскохозяйственного назначения;
- ❖ земли населенных пунктов;
- ❖ земли промышленности и иного назначения;
- ❖ земли особо охраняемых территорий;
- ❖ земли лесного фонда;
- ❖ земли водного фонда;

¹¹ Источник информации: с использованием материалов Интернет-ресурса <http://www.rview.ru/segment.html/>. Оценщик приходит к выводу, что сегментирование земельного рынка Московского региона может быть применимо и к территории Новой Москвы.

- ❖ земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
- ❖ под индивидуальное жилищное строительство;
 - ❖ под коттеджное строительство;
 - ❖ под загородные дома и резиденции;
 - ❖ под садово-огородническое хозяйство;
 - ❖ под фермерское хозяйство;
 - ❖ под административно-производственные цели;
 - ❖ прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
- ❖ собственность;
 - ❖ аренда;
 - ❖ постоянное бессрочное пользование;
 - ❖ владение.
4. Престижности направления:
- ❖ наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
 - ❖ престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
 - ❖ второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
 - ❖ наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
5. Расстояние от МКАД:
- ❖ до 10 км;
 - ❖ 10-20 км;
 - ❖ 20-40 км;
 - ❖ 40-60 км;
 - ❖ 60-80 км;
 - ❖ свыше 80 км.
6. Местоположения и окружения:
- ❖ в непосредственной близости от водного объекта;
 - ❖ в непосредственной близости лесного массива;
 - ❖ в непосредственной близости от промышленного предприятия;
 - ❖ другое окружение.
7. Размеры земельного участка:
- ❖ менее 0,1 га;
 - ❖ от 0,1 до 0,5 га;
 - ❖ от 0,5 до 1 га;
 - ❖ от 1 до 3 га;
 - ❖ большие участки свыше 3 га.
8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- ❖ газоснабжение;
 - ❖ электроснабжение;
 - ❖ теплоснабжение;
 - ❖ водоснабжение;
 - ❖ канализация.

Категория земель, в первую очередь, отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному

кодексу Российской Федерации допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. Однако если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Московском регионе существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, – это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до г. Москвы составляло радиус в 20-40 км от МКАД. Другое дело приобретение земельного надела для коммерческих целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления и окружения земли, данный фактор играет ключевую роль для земель для личного пользования.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. И здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- ❖ электроэнергия – 15-25%;
- ❖ газоснабжение – 15-25%;
- ❖ остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

В таблице ниже представлен анализ объекта оценки по критериям, представленным выше.

Таблица 12

Анализ объекта оценки по критериям, определяющим сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Наименование критерия	Описание критерия применительно к объекту оценки
Категория земельных участков	Земельные участки сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельных участков	Для сельскохозяйственного производства

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Наименование критерия	Описание критерия применительно к объекту оценки
Вид права пользования земельными участками	На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка проводится в допущении, что права на земельные участки, а также ограничение и обременение прав в виде доверительного управления, будут зарегистрированы должным образом.
Направления	Ленинградское направление
Расстояние от МКАД	43 км от МКАД-
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	На территории объектов оценки отсутствуют подведенные и подключенные коммуникации (проходят по границе)

Источник: анализ Оценщика

На основании проведенного анализа объект оценки принадлежит к рынку земельных участков Московского региона (категория: земли сельскохозяйственного производства, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства).

В последующих разделах настоящего Отчета приводится анализ рынка из того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

8.3. Анализ рынка земельных участков Московской области¹²

Предложения на рынке земельных участков Подмосковья

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным специалистов рынка, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. По оценке специалистов рынка, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене 10 000 долл. США за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

В сегменте участков сельхозназначения за 2022 год предложение по России выросло на 6%.

¹² Источник информации: http://www.zemer.ru/info/main_themes/28361/, <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/svobodnye-zemelnye-uchastki-dlya-selskokhozyaistvennoi-deyatelnosti-podmoskovyana-nanesli-na-kartu/>, <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov/>, <https://vc.ru/avito/534760-issledovanie-avito-nedvizhimosti-za-god-spros-na-zemelnye-uchastki-v-rossii-vyros-na-4/>.

Коммерческие условия на рынке земли

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Много владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений. Сейчас некоторые из тех владельцев, с кем велись переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого.

Впрочем, специалисты рынка считают, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным специалистов рынка, уже идут по 10 000–20 000 долл. США за сотку, на Николиной Горе – от 25 000 долл. США сотка. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

В сегменте участков сельхозназначения за 2022 год стоимость по России выросла на 28%. Таким образом, в III квартале 2022 года на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 руб.

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Специалисты рынка считают, что земля продолжит дешеветь.

Спрос на рынке земли

В сегменте участков сельхозназначения за год спрос по России вырос на 11%.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

По словам специалиста рынка, два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Однако, интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальный. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи. Участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому компания RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю. Например, сейчас она работает над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Тем не менее интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса есть. Компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конноспортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит.

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад. Появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам специалиста рынка, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Это объясняется тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты. Так вместо того, чтобы содействовать в продажах, риэлторы уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

Вывод

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. Бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

В основном предложение на рынке земли представлено участками сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства). По данным специалистов рынка, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

Цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство стоят в среднем от 30 000 руб. за сотку до 25 000 долл. США сотка. На стоимость участка оказывает существенное влияние местоположение (направление и удаленность от МКАД) и площадь участка.

Сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.). Земли промышленного назначения стоят от 70 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от местоположения (направление и удаленность от МКАД) и площади.

Некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки.

Компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. В разгар пандемии продажи участков промышленного назначения остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше.

8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка земельных участков является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

Сравнивая земельные участки, необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Решение этой задачи облегчается пониманием того, что к одному сегменту рынка относятся объекты, для которых одинаковым является состав ценообразующих факторов и ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Сегмент рынка земельных участков во многом (но не во всем) определяется категорией земель и видом разрешенного использования (ВРИ). При этом вид разрешенного использования в пределах категории земель относительно просто может быть изменен по желанию собственника. Но и в пределах одного ВРИ, например, под торговую функцию, могут быть несколько рыночных сегментов – торговля вдоль улиц (стрит-ритейл), форматы «универсам», «макси» и «мега», ценообразование для которых существенно отличается друг от друга. Есть противоположные примеры, когда одному сегменту рынка принадлежат земельные участки с разными ВРИ и даже категориями по принятой их классификации.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие земле ценообразующие факторы:

1. Передаваемые права.
2. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и т.п.).
3. Наличие документов (ГПЗУ, ПЗЗ), определяющих функции и параметры возможной застройки, и/или разрешения на строительство (согласованного проекта застройки).
4. Местоположение (как составной фактор).
5. Обеспеченность инженерными коммуникациями/возможность обеспечения (наличие согласованных или оплаченных ТУ на подключение).
6. Площадь участка (эффект масштаба).
7. Нетипичная форма участка (может влиять на параметры застройки).
8. Выраженный рельеф (плоский участок может стоить дороже аналогичного с существенным уклоном).
9. Обустройство участка (ограждение) и ближайшего окружения (асфальтирование подъездов, освещение, озеленение и т.п.).
10. Транспортная доступность участка.
11. Развитость социальной инфраструктуры района расположения.

Площадь участков обычно указывается в сотках (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства) или гектарах (для с/х и производственного назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является цена в рублях за 1 кв. м и сотку площади земельного участка.

Основные характеристики предлагаемых к продаже земельных участков с указанием источников информации (выборка доступных Оценщику на дату оценки предложений по земельным участкам) приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- ❖ направление – Ленинградское;
- ❖ удаленность от МКАД – 43;
- ❖ тип объекта – земельные участки под сельскохозяйственное производство;
- ❖ вид договора – договор купли-продажи;
- ❖ источник – Сайты и базы объявлений об аренде и продаже недвижимости <http://www.invst.ru/>, <https://www.idland.ru/> и др.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Таблица 13

Характеристика объектов-аналогов, возможных к использованию при определении справедливой и рыночной стоимости земельных участков в рамках рыночного (сравнительного) подхода для земельных участков сельскохозяйственного использования в Солнечногорском городском округе

№ п/п	Местоположение	Направление/ шоссе	Передаваемые права	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
1	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Зеленино	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	61	132	1 650 000	12 500	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_snt_dnp_2_053079225
2	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	290	3 200 000	11 034	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_na_znacheniya_ploschadyu_29000_kv_m_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012
3	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	38	210	5 000 000	23 810	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_na_znacheniya_ploschadyu_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_territorialnoe_upravlenie_sokolovskoe_9252560239/
4	обл. Московская, р-н Клинский, вблизи д. Покров	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	67	264	4 200 000	15 909	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_264_ga_snt_dnp_2_526089749
5	Московская обл., Дмитровский г.о., д.Удино	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	37	1572	21 000 000	13 359	https://move.ru/objects/udino_6873419399/
6	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Новое	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	435	4 800 000	11 034	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_na_znacheniya_ploschadyu_43500_kv_m_ploschadyu_435_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_novoe_6923134942/
7	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	66	1048	11 900 000	11 355	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_na_znacheniya_ploschadyu_104860_kv_m_ploschadyu_10486_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_zaovraje_9261304533/
8	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Новое	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	145	750 000	5 172	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_2_280073331?ysclid=m191745hp0185484343
9	Московская обл., г.о. Солнечногорск, садовое товарищество Тепловик	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	68	270	3 250 000	12 037	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_36_43948234
Минимальное значение цены предложения, руб./сот.							5 172	
Среднее значение цены предложения, руб./ сот.							12 912	
Максимальное значение цены предложения, руб./ сот.							23 810	

Источник: открытые источники информации приведены в таблице

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Диапазон цен на объекты сельскохозяйственного назначения, предлагаемые к продаже, в Солнечногорском городском округе варьируется от 5 172 до 23 810 руб./сот., в зависимости от расположения и индивидуальных характеристик, наличия коммуникаций, общей площади и других факторов. В результате проведенного анализа сделаны следующие выводы:

- ❖ Цены предложений на объекты для сельскохозяйственного назначения находятся в диапазоне в Солнечногорском городском округе от 5 172 до 23 810 руб./сот.
- ❖ Средняя стоимость 1 сот. земельных участков составляет в Солнечногорском городском округе 12 912 руб.
- ❖ Срок экспозиции земельных участков под сельскохозяйственное производство составляет в среднем около 12 месяцев в зависимости от площади, района расположения, окружения, обеспеченности коммуникациями и прочих факторов.
- ❖ В большинстве случаев собственники земельных участков готовы вести переговоры относительно цены предложения и снижать цену.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- ❖ местоположение (направление);
- ❖ тип объекта недвижимости, его назначение;
- ❖ актуальность предложения на дату оценки.

На основании анализа графика, представленного выше, можно сделать вывод, что удельные показатели цен предложения земельных участков исследуемой категории отличаются в несколько раз.

8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке земельных участков для жилой застройки, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 14

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков в Московской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Стоимость права собственности относительно права пользования на условиях аренды, диапазон корректирующих коэффициентов [1,13 (средний); 1,05-1,16 (доверительный интервал)]
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Величина корректировки на торг для сельскохозяйственного производства может составлять 18,1% среднее значение, диапазон от 10,3% до 25,9%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений; корректировка на изменении цен на рынке со сроком экспозиции до 12 месяцев [0%]
Вид разрешенного использования	Вид разрешенного использования значительно влияет на стоимость земельного участка
Местоположение (удаленность от МКАД)	Корректировка вводится на основании типа населенного пункта, в котором расположен земельный участок, корректировка составляет от 0% до 56% при сравнении областного центра и мелких населенных пунктов
Местоположение (направление/шоссе)	Направление значительно влияет на стоимость земельного участка
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект исследования и объект-аналог. Удельная стоимость земельного участка уменьшается по мере увеличения площади, корректировка может составлять от -29,0% до 41,0%
Подъездные пути	Влияние на стоимость оказывает наличие/отсутствие транспортных подъездных путей к участку

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Наличие коммуникаций	<p>Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ электроэнергия – 1,05-1,14; ❖ газоснабжение – 1,08-1,22; ❖ водоснабжение – 1,06-1,11; ❖ канализация – 1,04-1,11; ❖ теплоснабжение – 1,07-1,17
Межевание участка	Влияние на стоимость больших земельных массивов оказывает межевание под дальнейшую застройку

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Более подробное описание основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков и обоснование диапазонов их значений приведены в соответствующем разделе расчета стоимости объекта оценки.

8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 15

Основные характеристики рынка свободных земельных участков в Московской области

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения растут на качественные предложения
Спрос	Спрос вырос на 11% по стране
Предложение	Предложение растет по стране
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Ликвидность	Средний срок экспозиции – до 12 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные в течение полугодия, предшествующего дате оценки
Ожидания участников рынка	На рынке Московского региона стагнация продолжится, оживление спроса и положительная динамика цен ожидаются только при начале роста экономики

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 16

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	
Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении рыночного (сравнительного) подхода	
Данные об аналогах	Сайт о продаже недвижимости https://www.idland.ru/ , базы недвижимости: Авито (https://www.avito.ru/), ЦИАН (https://cian.ru/); https://move.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Данные	Источники информации
Корректировка на торг	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на удаленность от областного центра	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка	Данные статьи в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 2 (221) «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» (https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-ogranicheniy-i-obremenений-v-tom-chisle-servitotov-pri-opredelenii-i-osparivanii-kadastrovoy-stoimosti/viewer).
Срок экспозиции	Данные справочника «СтатПиэлт» на 01.07.2024 (https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1)

Источник: указан выше

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, используются Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹³.

Анализ оптимального использования позволяет выявить продуктивный вид использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ НЭИ состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования недвижимости следующим трем критериям:

- ❖ быть **юридически разрешенным**, то есть вид и срок предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- ❖ быть **физически возможным**, то есть не иметь ограничений со стороны среды реализации проекта;
- ❖ быть **финансово целесообразным**, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

и выборе из вариантов, отвечающих всем указанным критериям, варианта, соответствующего наибольшей продуктивности (стоимости) объекта оценки.

В общем случае, вариант оптимального использования застроенного земельного участка (с существующими улучшениями) может не совпадать с вариантом оптимального использования этого земельного участка, если бы он был свободен от застройки. Особенно ярко это несоответствие проявляется при реновации старой застройки на активных рынках крупных городов. В том случае, если объект недвижимости с существующими улучшениями имеет стоимость меньшую, чем стоимость свободного земельного участка за вычетом расходов на снос существующих улучшений, оптимальным вариантом будет изменение застройки участка. Поэтому необходимо рассматривать два варианта развития объекта недвижимости – с сохранением использования существующих улучшений и с их изменением (ремонт, реконструкция, новое строительство). Для выявления целесообразности изменения существующей застройки проводится:

- ❖ анализ земельного участка как незастроенного (условно свободного);
- ❖ анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования объекта оценки к тем, которые наиболее разумны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая назначение оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчет справедливой и рыночной стоимости произведен для варианта использования оцениваемых объектов недвижимости по текущему целевому назначению – для сельскохозяйственного назначения.

¹³ Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- ❖ согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- ❖ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ❖ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ❖ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ❖ составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 01.09.2024. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
2. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
3. Допускается приведение в расчетах и таблицах округленных значений расчетных величин.
4. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
5. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

10.3. Инспекция объекта оценки

Датой оценки является 01.09.2024. Осмотр объекта оценки не производился. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых земельных участков на дату оценки соответствует состоянию.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.4. Теория оценки

В соответствии с разделом I ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

10.4.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.¹⁴

В соответствии с пунктом 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ❖ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ❖ надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁵:

- ❖ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- ❖ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему

¹⁴ Источник информации: пункт 24 ФСО V.

¹⁵ Источник информации: пункт 26 ФСО V.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (пункт 27 ФСО V).

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- ❖ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- ❖ затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (пункт 28 ФСО V).

10.4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения¹⁶.

В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с пунктом 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- ❖ активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- ❖ доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- ❖ актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- ❖ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки) (пункт 6 ФСО V).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

¹⁶ Источник информации: пункт 4 ФСО V.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (пункт 22е ФСО №7):

- ❖ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ❖ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ❖ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ❖ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ❖ вид использования и (или) зонирование;
- ❖ местоположение объекта;
- ❖ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ❖ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❖ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ❖ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

10.4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод¹⁷.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- ❖ способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- ❖ степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- ❖ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);

¹⁷ Источник информации: пункт 11 ФСО V.

- ❖ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);
- ❖ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (пункт 13 ФСО V).

10.4.4. Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»¹⁸

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка справедливой стоимости осуществляется в отношении какого-либо конкретного актива или обязательства. Поэтому при оценке справедливой стоимости организация должна учитывать характеристики такого актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы данные характеристики при определении цены этого актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- ❖ состояние и местонахождение актива;
- ❖ ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с

¹⁸ Приложение №40 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н.; <https://finotchet.ru/articles/1120/>; <https://finotchet.ru/articles/100/>.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

Подходы к оценке:

- ❖ **затратный подход** (соответствует затратному подходу в Российских стандартах оценки): метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
- ❖ **доходный подход** (соответствует доходному подходу в Российских стандартах оценки): методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
- ❖ **рыночный подход** (соответствует сравнительному подходу в Российских стандартах оценки): метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В рамках этих подходов существуют методы оценки, которые применяются в зависимости от типа актива (обязательства). Указанные подходы не могут одновременно применяться ко всем активам и обязательствам. При расчете справедливой стоимости актива (обязательства) оценщик может использовать один или несколько подходов в зависимости от характеристики оцениваемого объекта и наличия необходимых и достаточных данных для оценки. Например, если компания определяет справедливую стоимость активов или обязательств, которые котируются на регулируемом рынке, то в данном случае достаточно использовать только один рыночный подход. Если же оценщик производит оценку бизнеса, то будет более правильным использовать несколько подходов. При использовании нескольких подходов полученные результаты, как правило, оцениваются и взвешиваются и рассчитывается разумный диапазон справедливой стоимости. Справедливая стоимость будет представлять собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее репрезентативной в сложившихся обстоятельствах. (МСФО (IFRS) 13, п. 63.)

В таблице ниже представлены основные подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13.

Таблица 17

Подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13

Рыночный подход	Доходный подход	Затратный подход
Метод сравнения сопоставимых компаний (guidelinecompany method) в основном используется при оценке финансовых инструментов	Метод дисконтирования денежных потоков ¹⁹ (discounted cash flow method) — наиболее популярный метод в рамках доходного подхода; чаще всего используется при оценке бизнеса	Метод скорректированных чистых активов (adjusted net assets method) может использоваться при оценке бизнеса
Метод сравнения сопоставимых сделок (comparable transactions method) используется при оценке различных активов,отируемых на регулируемом рынке	Метод освобождения от роялти (relief from royalty method) используется при оценке нематериальных активов, например, торговых знаков, патентов	Метод стоимости замещения (current replacement cost method) в основном используется при оценке основных средств
Метод сравнения прямых продаж (direct sales comparison method) в основном используется при оценке коммерческой недвижимости	Метод избыточных прибылей (multi-period excess earnings method) используется при оценке гудвилла и нематериальных активов	

Источник информации: <http://finotchet.ru/articles/1120/>

¹⁹ Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков, который применяется на стабильном рынке для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию.

10.4.5. Методология оценки земли

Методика определения справедливой и рыночной стоимости права собственности на земельный участок описана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 №568-р.

На рыночном (сравнительном) подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения прямых продаж.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ❖ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ❖ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ❖ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ❖ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ❖ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ❖ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод сравнения прямых продаж

Определение справедливой и рыночной стоимости методом сравнения прямых продаж производится в следующей последовательности:

- ❖ анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- ❖ определение подходящих единиц сравнения;
- ❖ выделение необходимых элементов сравнения;
- ❖ проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- ❖ приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ❖ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ❖ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ❖ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ❖ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ❖ вид использования и (или) зонирование;
- ❖ местоположение объекта;

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- ❖ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ❖ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❖ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ❖ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Метод распределения можно рассматривать как разновидность реализации идеи одномерного регрессионного анализа, так как исследуется зависимость от одного влияющего фактора – доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Метод выделения, в свою очередь, может рассматриваться как разновидность метода количественных корректировок при выборе в качестве аналогов объектов недвижимости – застроенных земельных участков.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- ❖ I группа – корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- ❖ II группа – корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Окончательное решение о величине справедливой и рыночной стоимости, определенной методом сравнения прямых продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ❖ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ❖ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- ❖ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ❖ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.4.6. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ❖ метод математического взвешивания;
- ❖ метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов

Оценщик не счел возможным применять затратный подход к оценке земельных участков как незастроенных, руководствуясь пунктами 4 и 7 ФСО III и принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки и следующие обстоятельства. Земельные участки, за редким исключением, являются невозпроизводимой, нерукотворной недвижимостью и к ним неприменимо понятие затрат на создание (воспроизводство или замещение). Если же исходить из положения пункта 24 ФСО IV, согласно которому «Затратный подход представляет собой совокупность методов..., основанных на определении затрат, *необходимых для воспроизводства или замещения...*», то применительно к земельным участкам затраты на замещение (приобретение) определяются в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов

Рыночный (сравнительный) подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения стоимости его замещения объектом аналогичной полезности. Поскольку методы рыночного (сравнительного) подхода основаны на реальных сделках, в которых достигнут компромисс между ценой покупателя и ценой продавца, на развитом рынке справедливая и рыночная стоимость, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, является наилучшей. Поскольку в действительности рынки не являются совершенными, и значительный объем информации о сделках не раскрывается, на практике методы рыночного (сравнительного) подхода иногда дают погрешность в оценке конкретного объекта.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (<https://www.cian.ru/>, <https://www.idland.ru/>, <https://avito.ru/> и др.) выявил незначительное количество достоверных данных о предложениях к сделкам купли-продажи аналогичных земельных участков и в период, предшествующий дате оценки. Объем располагаемых данных позволяет Оценщику рассчитать стоимость объекта оценки методом сравнения прямых продаж. Для реализации метода регрессионного анализа имеющихся в распоряжении Оценщика рыночных данных недостаточно.

Согласно теории оценки по Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», приведенной в разделе 10.3.4, в рамках рыночного (сравнительного) подхода наиболее характерным для оценки коммерческой недвижимости является метод сравнения прямых продаж. Исходя из вышеизложенного, Оценщик применил метод сравнения прямых продаж для определения справедливой стоимости оцениваемых земельных участков.

10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов

Пункт 12 ФСО V определяет, что применение доходного подхода возможно и целесообразно, когда учтена способность объекта приносить доход, где значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, а также учтена степень неопределенности будущих доходов, где значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Согласно пункту 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В общем случае, *доходный подход* представляет собой процедуру оценки исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Поскольку оцениваемые земельные участки не предназначены для сдачи в субаренду, Оценщик считает некорректным использование доходного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов. Учитывая данное обстоятельство, Оценщик счел возможным отказаться от применения методов доходного подхода.

10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода

Рыночный (сравнительный) подход МСФО (IFRS) 13 определяет как «метод оценки, который использует цены и другие данные, основанные на результатах рыночных сделок, связанных с участием идентичных или сопоставимых активов и обязательств, или группы активов и обязательств (например, бизнес)».

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или сданы в аренду, или, по крайней мере, предложены в продажу и аренду с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном и конкурентном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, рыночный (сравнительный) подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Рыночный (сравнительный) подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (купли-продажи или аренде) или предложениях (к продаже или аренде) объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, этот подход не обеспечивает надёжных результатов.

Парное сопоставление цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение величины корректировки на этой базе, в силу известных ошибок (до сотен процентов) таких расчетов, может применяться лишь в совокупности с другими способами определения корректировок.

Таким образом, в настоящей оценке рыночный (сравнительный) подход реализуется методом сравнения прямых продаж с использованием предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости²⁰.

10.6.1. Расчет стоимости земельных участков с использованием рыночного (сравнительного) подхода

10.6.1.1 Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- ❖ цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- ❖ цена за 1 кв. м. при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- ❖ цена за 1 кв. м общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в кв. м.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- ❖ данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ❖ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- ❖ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- ❖ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения земельных участков из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: Авито (<https://www.avito.ru/>), <https://www.invst.ru/>, <https://move.ru/> и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 9 единиц (раздел 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в

²⁰ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Для расчета Оценщик выбрал 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Для оценки земельных участков оценщик считает необходимым на первом этапе рассчитать удельный показатель стоимости репрезентативного участка. В качестве репрезентативного участка был выбран оцениваемый земельный участок общей площадью 132,91 сот с кадастровым номером 50:09:0020544:2402, расположенный по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский. Стоимость остальных оцениваемых земельных участков в рамках рыночного (сравнительного) подхода рассчитывалась на основании полученного удельного показателя репрезентативного участка.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица 18

Краткая характеристика объектов-аналогов
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах²¹

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_29000_kvm_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_43500_kvm_ploschadyu_435_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_novoe_6923134942/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_104860_kvm_ploschadyu_10486_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_zaovr_aje_9261304533/	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3643948234
Контакт		(931) 666-40-87	(967) 559-32-27	(981) 327-75-27	896 079-55-63
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район, деревня Пешки	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Новое	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Заовражье	Московская обл., г.о. Солнечногорск, садовое товарищество Тепловик
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	43	55	55	66	68
Кадастровый номер		50:09:0010334:43, 50:09:0010334:44	50:09:0010114:18	50:09:0020127:18	50:09:0000000:18 9280
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Ведение сельхозпроизводства	Для ведения крестьянского хозяйства	Ведение крестьянского хозяйства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	132,94	290	435	1 048,6	268,25
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

²¹ Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Стоимость предложения, руб.		3 200 000	4 800 000	11 900 000	3 250 000
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		11 034	11 034	11 348	12 116

Источник: информация уточнялась в процессе телефонных переговоров с представителями продавцов, принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету

10.6.1.3 Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- ❖ объем передаваемых прав;
- ❖ дата предложения;
- ❖ финансовые условия и условия продажи;
- ❖ снижение цены в процессе торгов;
- ❖ категория/вид разрешенного использования;
- ❖ местоположение и удаленность от МКАД;
- ❖ площадь земельного участка;
- ❖ Индивидуальные характеристики.

10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

По оцениваемым земельным участкам право находится в процессе регистрации. Оценка делается из допущения, что права будут зарегистрированы должным образом. Объекты-аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности. Соответственно, корректировка не вводится.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка не применялась, так как объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется информация из открытых источников, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

Скидка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Скидка на торг определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 176, таблица 73). Данные источника приведены на рисунке ниже.

Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	10,3%	25,9%

Рисунок 17

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 176, таблица 73)

В районе расположения объекта оценки отсутствуют сопоставимые по площади и форме участки схожего назначения, объекты оценки имеют ряд негативных характеристик, которые снижают привлекательность участков для потенциальных покупателей, в связи с этим применено максимальное значение скидки на торг, учитывающее в том числе факторы, которые не получается отразить в сравнительном анализе. В связи с этим скидка на торг для всех объектов-аналогов принята в размере 25,9% со знаком «минус».

Корректировка на категорию и разрешенное использование (назначение) земельного участка

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, относятся к категории сельскохозяйственных земель с ВРИ - для сельскохозяйственного производства. Таким образом, они сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от областного центра

Рассматриваемый «базовый» земельный участок и объекты-аналоги расположены в Солнечногорском и Клинском районах Московской области, которые являются смежными и имеют сопоставимое ценообразование. Однако, имеют разную удаленность от МКАД. Следовательно, для объектов-аналогов №1-4 необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Величина корректировки на удаленность от областного центра определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 90, рисунок 9).

Наиболее точно эту зависимость можно описать следующим уравнением для земельных участков:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

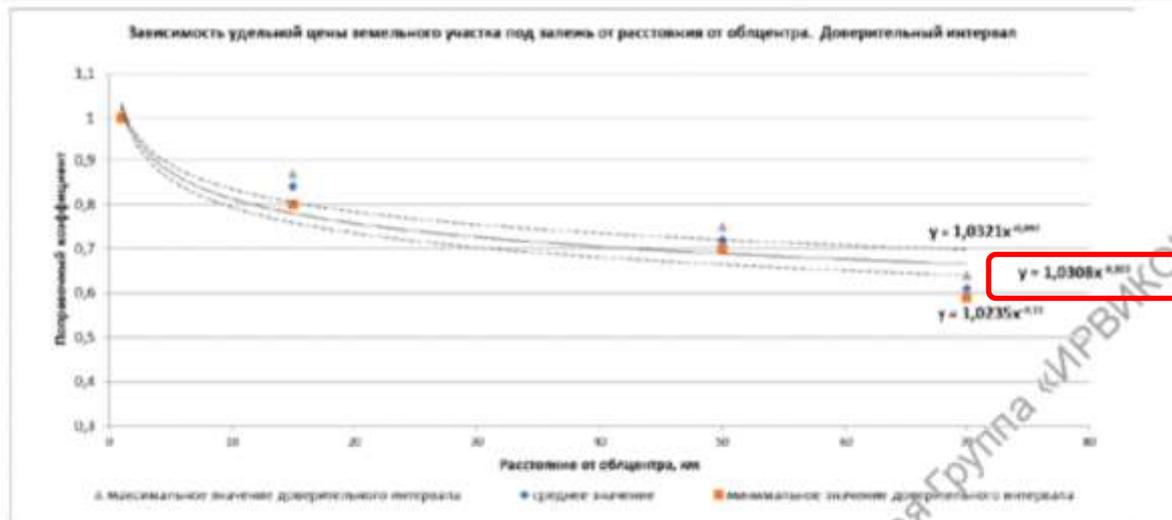


Рис. 9

Рисунок 18

$$y = 1,0308 x^{-0,103}$$

где:

- y – относительный показатель стоимости;
- x – расстояние до облцентра, км.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\text{п}} = \left(\frac{\text{ОПС}_{\text{ОО}}}{\text{ОПС}_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

- $K_{\text{п}}$ – размер корректировки;
- $\text{ОПС}_{\text{ОО}}$ – относительный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м;
- $\text{ОПС}_{\text{ОА}}$ – относительный показатель стоимости объекта-аналога, руб./кв. м.

Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже.

Таблица 19

Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД	43	55	55	66	68
Относительный показатель стоимости	0,700	0,682	0,682	0,670	0,667
Корректировка, %		2,6%	2,6%	4,5%	4,9%

Источник: анализ и расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Величина корректировки на площадь определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 122, рисунок 24). Данные источника приведены на рисунке ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥ 100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Таблица 20

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Репрезентативный земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Площадь, га	132,94 7,53 75,44	290,00	435,00	1 048,00	270,00
Диапазон площади	<10	<10	<10	10-30	<10
Корректировка, %		0%	0%	13%	0%

Источник: анализ и расчет Оценщика

Корректировка на рельеф

Корректировка на рельеф определялась по данным статьи в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 2 (221) «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости»²² Данные источника приведены на рисунке ниже.

*Размер поправок (скидок) на наличие на земельном участке ограничений (обременений), зарегистрированных (в виде сервитутов) или не зарегистрированных в установленном законом порядке, которые существенно влияют на возможность использования участка и, как следствие, на его стоимость **

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Размер скидки (применять со знаком минус), %				
		Среднее значение	Интервал			
			доверительный		расширенный	
11	рельеф участка: сложный рельеф, заболоченность, овраги, в т. ч. эрозия почв, и др.	28,2	16,0	40,4	5,0	90,0

Форма и расположение земельных участков не позволяет их использовать под сельскохозяйственное производство. В связи с этим корректировка принята в размере максимального значения доверительного интервала в размере 40,4% со знаком «минус».

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:

SA – сумма корректировок по всем аналогам;

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

²² <https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-ogranicheniy-i-obremeney-v-tom-chisle-servitotov-pri-opredelenii-i-osparivanii-kadastrovoy-stoimosti/viewer>

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- S1** – сумма корректировок 1-го аналога;
S2 – сумма корректировок 2-го аналога;
Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получаем:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+...+(|S_n|+1)}$$

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета справедливой и рыночной стоимости объекта исследования в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 21

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемых земельных участков методом сравнения продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	-	11 034	11 034	11 348	12 116
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	11 034	11 034	11 348	12 116
Дата предложения	01.09.2024	Актуально на дату оценки			
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	11 034	11 034	11 348	12 116
Финансовые условия и условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	11 034	11 034	11 348	12 116
Снижение цены в процессе торгов	Справедливая стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-25,9%	-25,9%	-25,9%	-25,9%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	8 176	8 176	8 409	8 978

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)
К ОЦЕНКЕ

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земли/Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства				
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	8 176	8 176	8 409	8 978
Удаленность от МКАД, км	43	55	55	66	68
Корректировка, %		2,60%	2,6%	4,5%	4,9%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		8 389	8 389	8 787	9 418
Общая площадь, сот.	132,94	290,00	435,00	1 048,60	268,25
Корректировка, %		0,00%	0,00%	13,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		8 389	8 389	9 929	9 418
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		8 389	8 389	9 929	9 418
Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка	Вытянутой и изрезанной формы	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировка, %		-40,4%	-40,4%	-40,4%	-40,4%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		5 000	5 000	5 918	5 613
Весовой коэффициент		0,257	0,257	0,232	0,254
Справедливая и рыночная стоимость, руб./ сот.	5 369				

Источник: расчеты Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

арифметическое. Формула коэффициента вариации:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 8,5 %, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Удельный показатель репрезентативного земельного участка принят в размере 5 369 руб./сот.

Далее для расчета стоимости каждого земельного участка использовался полученный удельный показатель стоимости репрезентативного участка. Исходя из того, что земельные участки расположены в одном месте, имеют один диапазон площади (до 10 га.) а также идентичные индивидуальные особенности, введение дополнительных корректировок не требуется.

Таблица 22

Расчет рыночной объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участков, сот.	Стоимость 1 сотки, руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1	50:09:0000000:196479	75,44	5 369	405 037	405 000
2	50:09:0020544:2403	7,53	5 369	40 429	40 000
3	50:09:0020544:2402	132,91	5 369	713 594	714 000
Итого					1 159 000

Источник: расчет Оценщика

10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка земельных участков (раздел 8.3.1. настоящего Отчета), диапазон цен предложений 1 сот. без скидки на торг составляет 5 172 до 23 810 руб.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 9 аналогов.

Учитывая площадь объекта оценки и его фактические характеристики, полученный результат оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, рыночного (сравнительного) и доходного. На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости земельного участка объекта оценки возможно и целесообразно провести с использованием методов сравнительного подхода. Обоснование выбора метода оценки приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 23

Результаты расчета справедливой и рыночной стоимости различными подходами

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:196479	75,44	405 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок	50:09:0020544:2403	7,53	40 000	Не применялся	Не применялся
3	Земельный участок	50:09:0020544:2402	132,91	714 000	Не применялся	Не применялся
	Итого		215,88	1 159 000		

Источник: расчет Оценщика

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина справедливой и рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 01.09.2024 округленно составляет (НДС не облагается²³):

1 159 000 руб.

(Один миллион сто пятьдесят девять тысяч) рублей.

Итоговая справедливая и рыночная стоимость объекта оценки попозиционно представлена в таблице ниже.

Таблица 24

Итоговая справедливая и рыночная стоимость объекта оценки попозиционно

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Справедливая стоимость округленно, руб. (НДС не облагается)
1	Земельный участок	50:09:0000000:196479	75,44	405 000
2	Земельный участок	50:09:0020544:2403	7,53	40 000
3	Земельный участок	50:09:0020544:2402	132,91	714 000
	Итого			1 159 000

Источник: расчет Оценщика

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины справедливой стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

Генеральный директор

С.С. Бирюков

Оценщик

М.Ю. Фабричных

²³ В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень источников внешней информации и нормативных актов

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- ❖ Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
 - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
 - Росреестр (Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>);
 - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
 - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
 - база объявлений об аренде и продаже недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>);
 - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- ❖ Перечень нормативных актов²⁴:
 - Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;

²⁴ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

**Объекты-аналоги для земельных участков
Объект-аналог №1**

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_29000_kv_m_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012

l_naznacheniya_ploschadyu_29000_kv_m_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012/

3 200 000 Р цена за га 1 103 448 Р

Солнечногорский р-н | Солнечногорск
Почтовый адрес: Давыдовское ш.

17 июля | (4 на сайте) | Обновлено сегодня в 01:40

Позвоните пользователю
+7 (958) 482-XX-XX
Показать телефон

mod.
СКОРО СДАЧА ДОМА | MR GROUP

ЖК MOD от MR Group
м. Мирная роща - 8 кв. м. иешми
Старт продаж квартир с готовой мебелью, выгода до 30%. Есть варианты нестандартной планировки помещений.

Показать фотогалерею

SELIGER CITY
РАССЧОЧКА ОТ СТАРТА ПРОДАЖИ НОВОГО ИЖС-КВАРТИРЫ ОТ 300 000 РУБ.

С/Х назначения в продажу	
Цена:	3 200 000 Р
Цена за га:	1 103 448 Р
Тип объекта:	С/Х назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	2,9 га
Дата публикации:	17 июля
Дата обновления:	сегодня в 01:40
ID:	925-841-001-2

Описание
Продать участок площадью 2,9 га, сельхоз назначения, при желании можно перевести в СНТ соответственно цена выростит, свет по границе участка, лес и пруд, одним словом живописное место, видом отеля «Солнечный», деревня «Муравьево» кадастровый номер:
50:09:0010334:0043
50:09:0010334:0044

← 56.155769 37.194667

Все | Ленинградское шоссе | садовое товарищество Аэрофлот, 49

Показывать варианты без учета пробок
Избегать платных дорог
Избегать плохих и грунтовых дорог

Легковое авто | Средний грузовик

Время и дата отправления
13:21 | Сегодня

1 ч | Прибытие в 14:20
66 км, без учета пробок
Платный участок
Плохая дорога

54 мин | Прибытие в 14:15
55 км, без учета пробок
Плохая дорога
Посмотреть подробнее

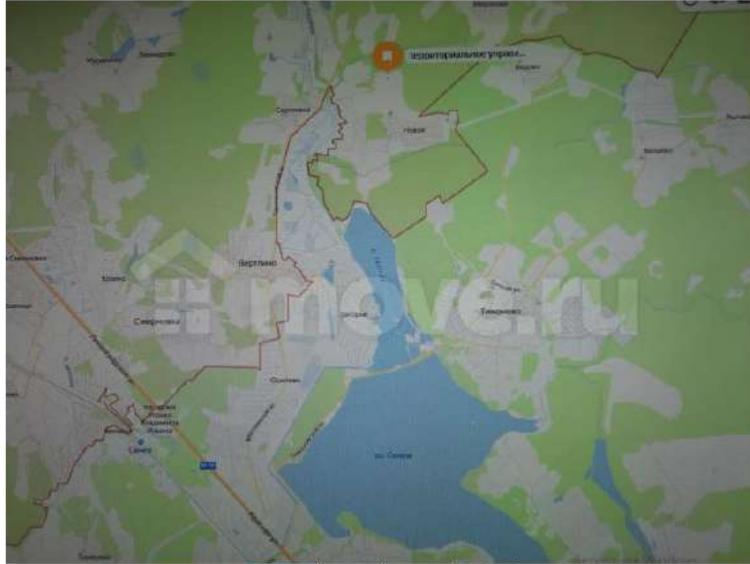
<https://yandex.ru/maps/>

Объект-аналог №2

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_43500_kvm_ploschadyu_435_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_novoe_6923134942/

4 800 000 ₽ цена за га 1 103 448 ₽ цена за кв. м Солнечногорский р-н, д. Новое
р/б Дол в/б Ленинградское ш. Детский садик Ленинградское ш. Добавить в избранное

11 апреля 31 (+10 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:06 Пожаловаться Заметка Печать PDF



Сергей Петрович
 Пользователь
 +7 (967) 559-XX-XX
 Показать телефон

moments
 Дом, где хочется
 витать в облаках

Выгода до 12% до 30.09
 м Стрельково - Вмкч пешком
 Moments - квартал бизнес-класса с
 видом на парк. Новый формат жизни,
 наполненный яркими моментами.

Показать телефон

С/Х назначения в продажу

Цена:	4 800 000 ₽	Площадь участка:	4,35 га
Цена за га:	1 103 448 ₽	Дата публикации:	11 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:06
Тип объявления:	вторичка	ID:	692-313-494-2

Описание

4,35 гектара в окружении леса, не далеко от озера Сележ прекрасное предложение для тех, кто мечтает о жизни на природе! Это идеальное место для создания крестьянско-фермерского хозяйства, устройства семейной усадьбы, частного дома, строительства глэмпинга или гостиницы для экотуризма.
 Участок к/н 50:09.0010114:18 расположен на возвышенности в тихом и уединенном месте, где вы сможете наслаждаться красотами природы, дышать свежим воздухом и наслаждаться пением птиц. Здесь нет городской суеты и шума, только тишина

SELIGER CITY

РАСПРОЧКА 0%
 СТАРТ ПРОДАЖ
 НОВОГО КОРПУСА
 КВАРТИРЫ
 ОТ 10,8 МЛН. РУБ.

← 56.155769 37.194667

Ленинградское шоссе
 территориальное управление Смирно...

59 мин 66 км, без учета пробок
 Прибытие в 12:13
 Платный участок
 Плохая дорога

53 мин 53 км, без учета пробок
 Прибытие в 12:07
 Плохая дорога
 Посмотреть подробнее

<https://yandex.ru/maps/>

Объект-аналог №3

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_104860_kvm_ploschadyu_10486_s_otok_moskovskaya_solnechnogorsk_zaovraje_9261304533/

11 900 000 ₽ цена за га 1 134 414 ₽

руб. [дальше](#) [еще](#)

Солнечногорский район, д. Заовражье
тепличный земельный участок
Росгосреестр

30 августа 11 (+6 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:34

Пожаловаться Заметки Печать PDF



Пискунова Кристина
Самолет Плюс
+7 (981) 327-XX-XX
[Показать телефон](#)

FAMOUS
MR GROUP
Рассрочка 0%
Виды на Поклонную гору

MR Group
Небоскреб Famous
3 мин пешком от м. Физтех
Высокая готовность. Рядом с культурным пространством. Панорамные виды на Москва-Сити. Рассрочка 0%.
Условия по рассрочке. Бюджетная ра...
[Показать телефон](#)

Всего предложений



С/Х назначения в продажу

Цена:	11 900 000 ₽	Площадь участка:	10,49 га
Цена за га:	1 134 414 ₽	Дата публикации:	30 августа
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:34
Тип объявления:	вторичная	ID:	926-130-453-3

Описание

Арт. 71580205 К вашему вниманию заманчивый участок в живописном районе Солнечногорска 10,48 гектар под строительство коттеджного поселка в экологически чистом месте! В 7 - ми минутах находится озеро Сенеж. 20 минут до парка Солнечногорска. В 25-ти минутах ж/д станция Подсолнечная.

← 56.155769 37.194667

Все Авто Пешком Велосипед Мопед Средний грузовой Легковое авто

Ленинградское шоссе

деревня Заовражье

Добавить Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

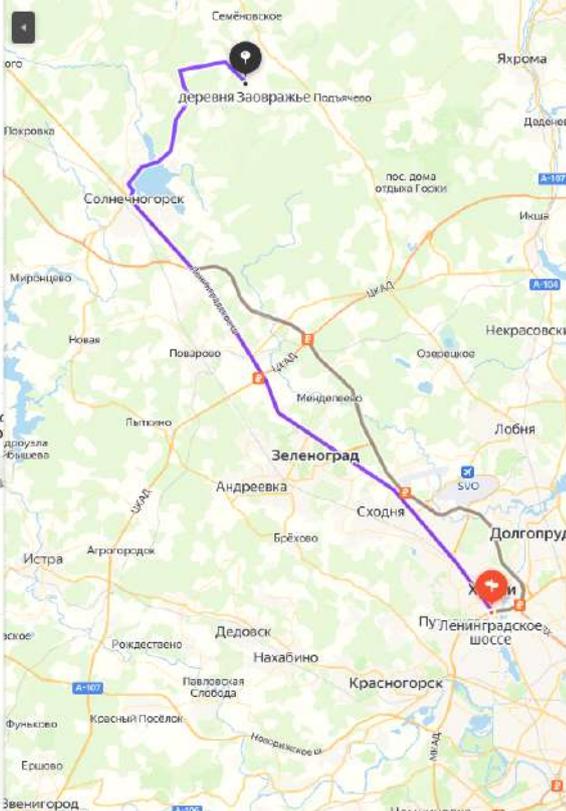
Показывать варианты без учета пробок
 Избегать платных дорог
 Избегать плохих и грунтовых дорог

Легковое авто **Средний грузовой**

Время и дата отправления
13:53 **Сегодня**

1 ч 7 мин Прибытие в 14:59
77 км, без учета пробок
Платный участок

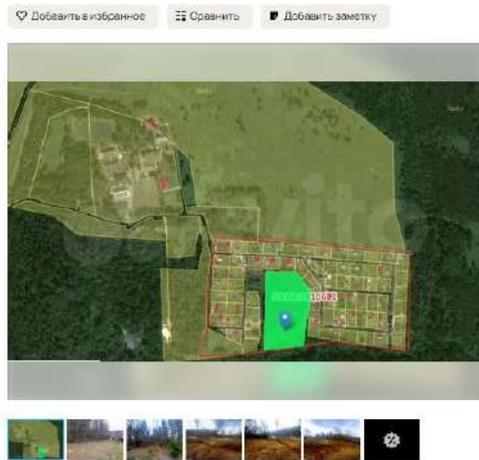
1 ч 2 мин Прибытие в 14:54
66 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)



<https://yandex.ru/maps/>

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_3643948234
Участок 2,7 га (СНТ, ДНП)



3 250 000 Р

12 037 Р за сотку
 В ипотеку от 107 450 Р/мес.
[Посмотреть ссылки](#)

8 960 079-55-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Русля
 Частное лицо
 На Авито с октября 2021



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 270 сот.

Расстояние от МКАД: 56 км

Расположение

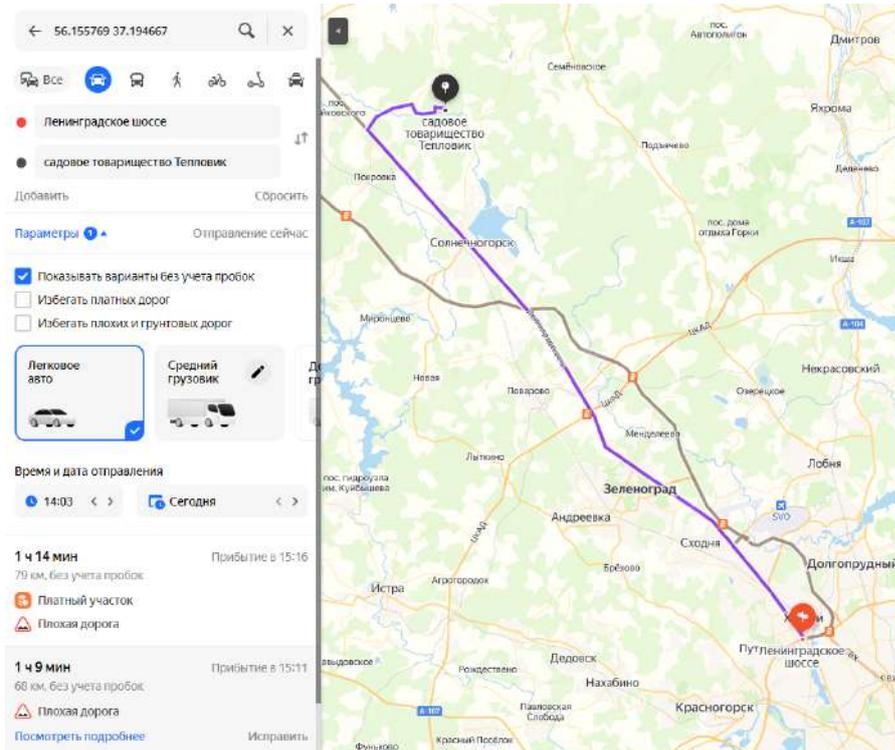
Московская обл., г.о. Солнечногорск, садовое товарищество
 Тепловик
 Рогачёвское шоссе, 56 км

[Показать карту](#)

Описание

Имеется в продаже земельный участок 2,69 Га в Солнечногорском районе МО, прилегающей территории СНТ. Назначение: сельскохозяйственное производство, также он исключен из особо ценных сельхоз угодий и Государственного лесного фонда. К участку можно подвести электричество. Дороги круглый год чистят. На территории СНТ родник. Земля плодородная. Автобусная остановка. Подарите себе тишину от городской суеты. Один собственник. Быстрый выход на сделку.
 Кадастровый номер 50:09:0000000-189280

№ 3643948234 · 22 августа в 14:08 · 361 просмотр (+4 сегодня)



<https://yandex.ru/maps/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № 01-ИРВ
от «05» июля 2023 года
об оценке имущества, составляющего
паевой инвестиционный фонд

Задание на оценку № 04/24 от 17.09.2024 г.

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<p>Земельные участки (3 ед.) общей площадью 21 588 кв. м.: - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:196479 площадью 7 544 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки; - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2403 площадью 753 кв. м., категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки; - Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:2402 площадью 13 291 кв. м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки.</p>
<p>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</p>	<p>На момент оценки права на земельные участки находятся в процессе регистрации. Оценка проводится в допущении, что права на земельные участки, а также ограничение и обременение прав в виде доверительного управления, будут зарегистрированы должным образом.</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки</p>	<p>При оценке объекта оценки учитывается, что право собственности на объект оценки не зарегистрировано. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав. Другие ограничения (обременения) не выявлены.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки могут быть зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки¹), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</p>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</p>	<p>Сотрудники специализированного депозитария Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, иные лица, получившие доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.</p>
<p>Соблюдение требований</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29</p>

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

законодательства России	июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) Участники сделки являются неопределенными лицами; 3) Дата оценки «01» сентября 2024г. 4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование 5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях и сделка в условиях вынужденной продажи. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»).</p> <p>«01» сентября 2024г.</p>
Дата оценки	«01» сентября 2024г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	17.09.2024 – 23.09.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписки из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней

заказчиком необходимых материалов и информации	(если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа.</p> <p>Примечание к форме составления отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>«Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:</p> <p>Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.</p> <p>Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию,</p>

	<p>подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.</p> <p>Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке:</p> <p>«Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Реальный
открытый паевой инвестиционный фонд
«Земельные ресурсы»



Е.В. Кравченко

Оценщик:

Общество с ограниченной ответственности
«Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»



С.С. Бирюков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2024, поступившего на рассмотрение 30.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВН-001/2024-194321313			
Кадастровый номер:	50-09-0020544-2403		
Номер кадастрового квартала:	50-09-0020544		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пенки		
Площадь:	753 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	1189.74		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50-09-0000000-190721		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50-09-0000000-185919		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для ведения сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Савина Надежда Валентиновна, № 9949, в А СРО «Кадастровые инженеры», СНИЛС 11705205412, договор на выполнение кадастровых работ от 11.12.2023 № 33-6-1228273(2)-(2)-0, дата завершения кадастровых работ: 15.02.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90B00660740-CD39202439-8ACD8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВН-001/2024-194321313			
Кадастровый номер:	50-09-0020544-2403		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2172 от 05.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с ч.15 ст.65 ВК РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной служб безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). Срок, на который установлена зона: зона с особыми условиями использования территории установлена - бессрочно, вид/наименование: Водоохранная зона реки Клязьмы в городских округах Солнечногорск, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Пушкинский, Королев, Шелково, Лосино-Петровском, Богородском, Павлов-Посадском, Орехово-Зуевском городских округах Московской области, тип: Водоохранная зона, решения: 1, дата решения: 09.03.2022, номер решения: 233-РМ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области, источник официального опубликования: https://mer.mosreg.ru/documenty/normativnyye-pravovyye-akty-izdanye-ministerst/10-03-2022-11-26-13-rasporjazhenie-ministerstva-ekologii-i-prirodopolz 2, дата решения: 20.03.2023, номер решения: 386-РМ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области, источник официального опубликования: https://mer.mosreg.ru/documenty/normativnyye-pravovyye-akty-izdanye-ministerst/20-03-2023-20-48-39-rasporjazhenie-ministerstva-ekologii-i-prirodopolz		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2172 от 05.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с ч.15 ст.65 ВК РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной служб безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). Срок, на который установлена зона: зона с особыми условиями использования территории установлена - бессрочно, вид/наименование: Водоохранная зона реки Клязьмы в городских округах Солнечногорск, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Пушкинский, Королев, Шелково, Лосино-Петровском, Богородском, Павлов-Посадском, Орехово-Зуевском городских округах Московской области, тип: Водоохранная зона, решения: 1, дата решения: 09.03.2022, номер решения: 233-РМ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области, источник официального опубликования: https://mer.mosreg.ru/documenty/normativnyye-pravovyye-akty-izdanye-ministerst/10-03-2022-11-26-13-rasporjazhenie-ministerstva-ekologii-i-prirodopolz 2, дата решения: 20.03.2023, номер решения: 386-РМ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области, источник официального опубликования: https://mer.mosreg.ru/documenty/normativnyye-pravovyye-akty-izdanye-ministerst/20-03-2023-20-48-39-rasporjazhenie-ministerstva-ekologii-i-prirodopolz		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 90B00660740-CD39202439-8ACD8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313		Кадастровый номер: 50:09:0020544:2403	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

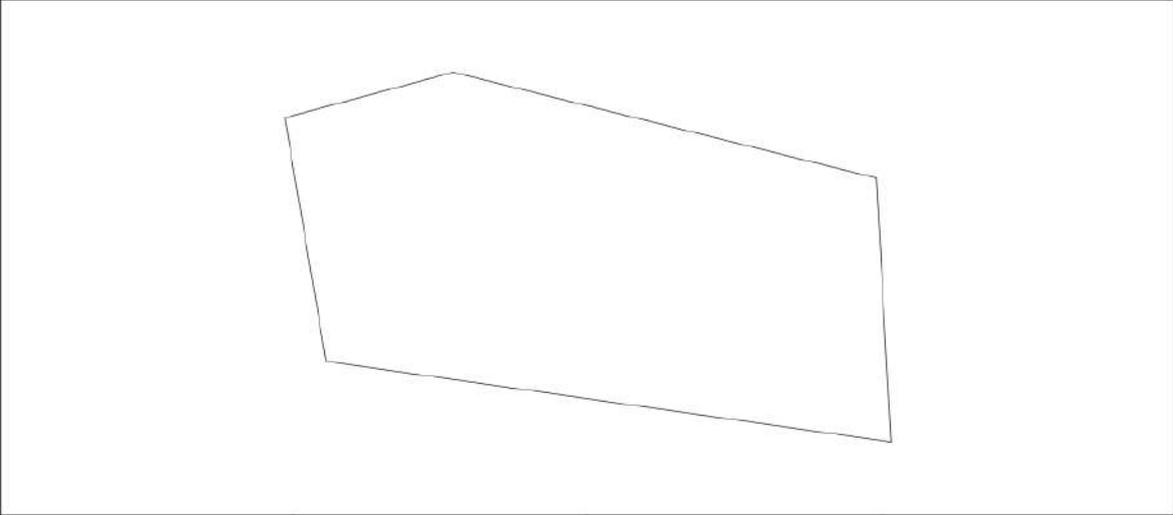
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000660740:СКД9:0203758:АСДХ8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313		Кадастровый номер: 50:09:0020544:2403	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.02.2024; реквизиты документа-основания об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 09.03.2022 № 233-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области, с внесением изменений в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.03.2022 г. №233-РМ "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 20.03.2023 № 386-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТ ИОН ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000660740:СКД9:0203758:АСДХ8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313			
Кадастровый номер:		50.09.0020544.2403	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 9	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313							
Кадастровый номер:				50.09.0020544.2403			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	350°25.6'	16.83	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	74°47.2'	11.81	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	104°8.3'	24.56	-	50:09:0020544:284	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	50:09:0020544:283	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.5	104°5.6'	4.93	-	50:09:0020544:277	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	176°49.2'	18.03	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:09:0020544:2411	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.1	278°11.6'	38.59	-	50:09:0000000:185919(3), 50:09:0020328:2728	данные отсутствуют
9	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	50:09:0000000:193759	данные отсутствуют

полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313				
Кадастровый номер:		50:09:0010544:2403		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат МСК-50				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	513848.9	2170026.4	Закрепление отсутствует	0.1
2	513865.5	2170023.6	Закрепление отсутствует	0.1
3	513868.6	2170035	Закрепление отсутствует	0.1
4	513862.6	2170038.82	Закрепление отсутствует	0.1
5	513861.4	2170063.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	513843.4	2170064.6	Закрепление отсутствует	0.1
1	513848.9	2170026.4	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100660740:СКВ:8201375:АКС:8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 5
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313		
Кадастровый номер:		50:09:0010544:2403
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 09.03.2022 № 233-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; о внесении изменений в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.03.2022 г. №233-РМ "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 20.03.2023 № 386-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с ч.15 ст.63 ВК РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах водоохраных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 2) размещение кладбищ, сваломогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных</p>

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000100660740:СКВ:8201375:АКС:8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194321313			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2403	
		ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах"). Срок, на который установлена зона: зона с особыми условиями использования территории установлена - бессрочно.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Клязьмы в городских округах Солнечногорск, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Пушкинский, Королев, Шелково, Лосино-Петровском, Богородском, Павлов-Посадском, Орехово-Зуевском городских округах Московской области; Тип зоны: Водоохранная зона	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00000660700:СКЭВ:0203578А:СДХ8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2024, поступившего на рассмотрение 30.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.02.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, г.о Солнечногорск, деревня Пешки	
Площадь:		7544 +/- 30	
Кадастровая стоимость, руб.:		11919.52	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:09:0000000:193690	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0000000:185919	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для ведения сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Савина Надежда Валентиновна, № 9949, в А СРО «Кадастровые инженеры», СНИЛС 11705205412, договор на выполнение кадастровых работ от 11.12.2023 № 33-6-1228273/23-(2)-0, дата завершения кадастровых работ: 15.02.2024	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.337 от 03.07.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: статья 65, часть 15 "Водного кодекса Российской Федерации" от 3 июня 2006 № 74-ФЗ, вид/наименование: Водоохранная зона реки Клязьма, тип: Водоохранная зона, номер: -, дата решения: 25.10.2013, номер решения: 1184 ФБ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00000660700:СКЭВ:0203578А:СДХ8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИИ-001/2024-194320972		Кадастровый номер: 50:09:0000000:196479	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000660740:СКД9D203578ACD58425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИИ-001/2024-194320972		Кадастровый номер: 50:09:0000000:196479	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0020544:2395. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 20.02.2024, реквизиты документа-основания: техническое задание к Государственному контракту от 25.10.2013 № 1184-ФЗ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 20.02.2024; реквизиты документа-основания: государственный контракт от 25.10.2013 № 1184-ФЗ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000660740:СКД9D203578ACD58425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	10°8.0'	29.74	-	50:09:0020544:2389	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	359°16.1'	35.2	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	83°12.2'	17.74	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.3	-	-	данные отсутствуют	50:09:0020508:873	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	145°46.0'	11.09	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	60°40.6'	36.98	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	110°37.7'	2.15	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	58°18.7'	29.94	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	38°4.0'	1.05	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	60°41.8'	6.93	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	3°51.9'	16.32	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	352°37.0'	17.82	-	50:09:0000000:185919(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	77°40.2'	17.51	-	50:09:0020544:2404	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.12	-	-	данные отсутствуют	50:09:0020544:497(1)	адрес отсутствует
15	1.1.13	1.1.14	125°14.0'	38.43	-	50:09:0020544:2420	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.15	125°22.2'	3.97	-	50:09:0020534:419(3)	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	231°3.7'	80.62	-	50:09:0000000:185299	адрес отсутствует
18	1.1.16	1.1.17	247°45.2'	22.45	-	50:09:0020544:2380	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.18	247°48.2'	7.81	-	50:09:0020544:2380	данные отсутствуют
20	1.1.18	1.1.19	163°13.2'	8.87	-	50:09:0020544:2380	данные отсутствуют
21	1.1.19	1.1.20	66°33.4'	10.76	-	50:09:0020544:2380	данные отсутствуют
22	1.1.20	1.1.21	144°6.2'	3.53	-	50:09:0000000:185299	адрес отсутствует

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 6

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1. 2		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 12	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:196479			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.21	1.1.22	240°12.9'	17.51	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
24	1.1.22	1.1.23	243°39.2'	14.11	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
25	1.1.23	1.1.24	250°29.3'	12.96	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
26	1.1.24	1.1.25	201°11.5'	9.07	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
27	1.1.25	1.1.26	156°19.7'	17.98	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
28	1.1.26	1.1.27	155°50.5'	9.48	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
29	1.1.27	1.1.28	149°34.7'	19.02	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
30	1.1.28	1.1.29	145°17.4'	17.61	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
31	1.1.29	1.1.30	143°23.3'	27.05	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
32	1.1.30	1.1.31	151°31.1'	26.34	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
33	1.1.31	1.1.32	157°36.5'	25.94	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
34	1.1.32	1.1.33	160°55.9'	50.05	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
35	1.1.33	1.1.34	159°39.7'	25.61	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
36	1.1.34	1.1.35	162°8.6'	20.06	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
37	1.1.35	1.1.36	163°40.5'	29.21	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
38	1.1.36	1.1.37	136°36.1'	5.82	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
39	1.1.37	1.1.38	170°15.8'	9.64	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
40	1.1.38	1.1.39	203°33.5'	6.48	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
41	1.1.39	1.1.40	176°17.1'	10.8	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
42	1.1.40	1.1.41	182°55.7'	6.46	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
43	1.1.41	1.1.42	342°23.1'	186.67	-	50:09:0020544:2395(3)	данные отсутствуют
44	1.1.42	1.1.43	321°57.8'	71.44	-	50:09:0020544:2395(3)	данные отсутствуют
45	1.1.43	1.1.44	339°15.4'	49.21	-	50:09:0020544:2395(3)	данные отсутствуют
46	1.1.44	1.1.1	263°28.4'	19	-	50:09:0020544:2395(3)	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000066070:СКД9:0203758ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

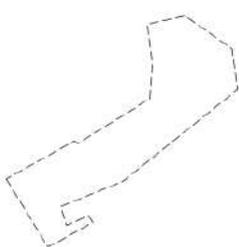
Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2. 2		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972					
Кадастровый номер:			50:09:0000000:196479		
Сведения о характерных точках границ земельного участка					
Система координат МСК-50					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	514557.38	2169412.59	Закрепление отсутствует	0.1	
2	514577.8	2169416.24	Закрепление отсутствует	0.1	
3	514613	2169415.79	Закрепление отсутствует	0.1	
4	514615.1	2169433.41	Закрепление отсутствует	0.1	
5	514605.93	2169439.65	Закрепление отсутствует	0.1	
6	514624.04	2169471.89	Закрепление отсутствует	0.1	
7	514623.27	2169473.9	Закрепление отсутствует	0.1	
8	514639	2169499.38	Закрепление отсутствует	0.1	
9	514639.83	2169500.03	Закрепление отсутствует	0.1	
10	514643.22	2169506.07	Закрепление отсутствует	0.1	
11	514659.5	2169507.17	Закрепление отсутствует	0.1	
12	514677.17	2169504.88	Закрепление отсутствует	0.1	
13	514680.91	2169521.99	Закрепление отсутствует	0.1	
14	514658.74	2169553.38	Закрепление отсутствует	0.1	
15	514656.44	2169556.62	Закрепление отсутствует	0.1	
16	514605.77	2169493.91	Закрепление отсутствует	0.1	
17	514597.27	2169473.13	Закрепление отсутствует	0.1	
18	514594.32	2169465.9	Закрепление отсутствует	0.1	
19	514585.83	2169468.46	Закрепление отсутствует	0.1	
20	514590.11	2169478.33	Закрепление отсутствует	0.1	
21	514587.25	2169480.4	Закрепление отсутствует	0.1	
22	514578.55	2169465.2	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000066070:СКД9:0203758ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 7
Всего листов выписки: 12				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972				
Кадастровый номер:			50:09:0000000:196479	
1	2	3	4	5
23	514572.29	2169452.56	Закрепление отсутствует	0.1
24	514567.96	2169440.34	Закрепление отсутствует	0.1
25	514559.5	2169437.06	Закрепление отсутствует	0.1
26	514543.03	2169444.28	Закрепление отсутствует	0.1
27	514534.38	2169448.16	Закрепление отсутствует	0.1
28	514517.98	2169457.79	Закрепление отсутствует	0.1
29	514503.5	2169467.82	Закрепление отсутствует	0.1
30	514481.79	2169483.95	Закрепление отсутствует	0.1
31	514458.64	2169496.51	Закрепление отсутствует	0.1
32	514434.66	2169506.39	Закрепление отсутствует	0.1
33	514387.36	2169522.74	Закрепление отсутствует	0.1
34	514363.35	2169531.64	Закрепление отсутствует	0.1
35	514344.26	2169537.79	Закрепление отсутствует	0.1
36	514316.23	2169546	Закрепление отсутствует	0.1
37	514312	2169550	Закрепление отсутствует	0.1
38	514302.5	2169551.63	Закрепление отсутствует	0.1
39	514296.56	2169549.04	Закрепление отсутствует	0.1
40	514285.78	2169549.74	Закрепление отсутствует	0.1
41	514279.33	2169549.41	Закрепление отсутствует	0.1
42	514457.25	2169492.92	Закрепление отсутствует	0.1
43	514513.32	2169448.9	Закрепление отсутствует	0.1
44	514559.54	2169431.47	Закрепление отсутствует	0.1
1	514557.38	2169412.59	Закрепление отсутствует	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 90B00660740:СКД9D203578ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
		Всего разделов: 7	
Всего листов выписки: 12			
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0000000:196479/1	
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 90B00660740:СКД9D203578ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50.09.0000000:196479/1	3526	50.00-6.1037	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: техническое задание к Государственному контракту от 25.10.2013 № 1184-ФБ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): статья 65, часть 1 5 "Водного кодекса Российской Федерации" от 3 июня 2006 № 74-ФЗ; Реестровый номер границы: 50:00-6.337; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Клязьма; Тип зоны: Водоохранная зона; Номер: -	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: государственный контракт от 25.10.2013 № 1184-ФБ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Запрещенные виды деятельности прописаны в статье 65, часть 15,17 "Водного кодекса Российской Федерации" № 74-ФЗ от 03.03.2006 г.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1057; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса реки Клязьма; Тип зоны: Прибрежная защитная полоса; Номер: -; Индекс: -	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000660760:СКЭВ:0203578ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972				
Кадастровый номер:		50:09:0000000:196479		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:09:0000000:196479/1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	514606.85	2169441.29	-	-
2	514624.04	2169471.89	-	-
3	514623.27	2169473.9	-	-
4	514639	2169499.38	-	-
5	514639.83	2169500.03	-	-
6	514643.22	2169506.07	-	-
7	514659.5	2169507.17	-	-
8	514677.17	2169504.88	-	-
9	514680.91	2169521.99	-	-
10	514665.98	2169543.13	-	-
11	514664.84	2169543.29	-	-
12	514648.79	2169545.5	-	-
13	514647.59	2169545.67	-	-
14	514605.77	2169493.91	-	-
15	514597.27	2169473.13	-	-
16	514594.32	2169465.9	-	-
17	514585.83	2169468.46	-	-
18	514590.11	2169478.33	-	-
19	514387.25	2169480.4	-	-
20	514578.55	2169465.2	-	-
21	514576.02	2169460.08	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000660760:СКЭВ:0203578ACD8425148 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 12
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320972			
Кадастровый номер:		50:09:000000:196479	
1	2	3	4
22	514591.01	2169450.95	-
1	514606.85	2169441.29	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B0066B7001C818D2D3578AC5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2013 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.07.2024, поступившего на рассмотрение 30.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020544	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.02.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки	
Площадь		13291 +/- 40	
Кадастровая стоимость, руб.:		20999.78	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:09:0000000:193690	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0000000:185919	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для ведения сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Савина Надежда Валентиновна, № 9949, в А СРО «Кадастровые инженеры», СНИЛС 11705205412, договор на выполнение кадастровых работ от 11.12.2023 № 33-6-1228273/23-(2)-0, дата завершения кадастровых работ: 15.02.2024	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.337 от 03.07.2017, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: статья 65, часть 15 "Водного кодекса Российской Федерации" от 3 июня 2006 № 74-ФЗ, вид/наименование: Водоохранная зона реки Клязьма, тип: Водоохранная зона, номер: -, дата решения: 25.10.2013, номер решения: 1184 ФБ, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природопользования Московской области	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B00587001C818D2D3578AC5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2013 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИИ-001/2024-194320237			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 00880581701C88D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.08.2023 по 18.09.2024	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

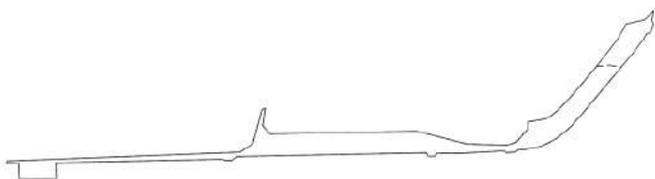
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:09:0020544:2395. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.02.2024; реквизиты документа-основания: технич. задание к Государственному контракту от 25.10.2013 № 1184 ФБ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.02.2024; реквизиты документа-основания: об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 09.03.2022 № 233-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; о внесении изменений в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.03.2022 г. №233-РМ "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 20.03.2023 № 386-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: 0088058701C88D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 16.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: 0088058701C88D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 16.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 7

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 16	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257							
Кадастровый номер:				50:09:0020544:2402			
1	2	3	4	5	6	7	8
50	1.1.50	1.1.51	268°50.2'	7.39	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	332°17.7'	4.5	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	268°52.6'	214.03	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	231°15.1'	7.01	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	268°50.3'	7.4	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	306°19.6'	2.53	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	268°49.3'	187.59	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	178°58.8'	17.42	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	269°8.0'	42.97	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	358°50.0'	17.18	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.1	268°49.2'	14.08	-	50:09:0000000:185919(3)	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: 00B805B701C8B2D3376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 16.09.2024	инициалы, фамилия	

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 7		Всего листов выписки: 16	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257							
Кадастровый номер:			50:09:0020544:2402				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-50							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	514098.53	2168819.17	Закрепление отсутствует	0.1			
2	514101.5	2168819.76	Закрепление отсутствует	0.1			
3	514103.96	2168937.51	Закрепление отсутствует	0.1			
4	514111.47	2169082.7	Закрепление отсутствует	0.1			
5	514121.29	2169097.34	Закрепление отсутствует	0.1			
6	514160.2	2169107.64	Закрепление отсутствует	0.1			
7	514161.18	2169111.16	Закрепление отсутствует	0.1			
8	514141.81	2169108.21	Закрепление отсутствует	0.1			
9	514132.16	2169116.57	Закрепление отсутствует	0.1			
10	514134.98	2169253.82	Закрепление отсутствует	0.1			
11	514135.37	2169281.63	Закрепление отсутствует	0.1			
12	514120.76	2169338.75	Закрепление отсутствует	0.1			
13	514119.64	2169383.02	Закрепление отсутствует	0.1			
14	514122.38	2169393.56	Закрепление отсутствует	0.1			
15	514138.22	2169407.11	Закрепление отсутствует	0.1			
16	514145.9	2169408.06	Закрепление отсутствует	0.1			
17	514149.41	2169427.5	Закрепление отсутствует	0.1			
18	514152.56	2169432.81	Закрепление отсутствует	0.1			
19	514153.17	2169433.54	Закрепление отсутствует	0.1			
20	514160.65	2169442.5	Закрепление отсутствует	0.1			
21	514178.15	2169458.69	Закрепление отсутствует	0.1			
22	514204.93	2169481.24	Закрепление отсутствует	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: 00B805B701C8B2D3376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2013 по 16.09.2024	инициалы, фамилия	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 9

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257				
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402		
1	2	3	4	5
23	514238.45	2169507.17	Закрепление отсутствует	0.1
24	514255.76	2169517.53	Закрепление отсутствует	0.1
25	514257.24	2169517.81	Закрепление отсутствует	0.1
26	514261.92	2169538.27	Закрепление отсутствует	0.1
27	514271.63	2169549.03	Закрепление отсутствует	0.1
28	514261.38	2169546.88	Закрепление отсутствует	0.1
29	514256.58	2169549.06	Закрепление отсутствует	0.1
30	514247.83	2169545.62	Закрепление отсутствует	0.1
31	514245.88	2169540.63	Закрепление отсутствует	0.1
32	514238.96	2169536.75	Закрепление отсутствует	0.1
33	514224.2	2169525.71	Закрепление отсутствует	0.1
34	514154.57	2169467.85	Закрепление отсутствует	0.1
35	514153.17	2169466.62	Закрепление отсутствует	0.1
36	514142.1	2169456.85	Закрепление отсутствует	0.1
37	514133.51	2169447.7	Закрепление отсутствует	0.1
38	514127.65	2169439.89	Закрепление отсутствует	0.1
39	514122.69	2169431.47	Закрепление отсутствует	0.1
40	514118.64	2169422.53	Закрепление отсутствует	0.1
41	514116.64	2169415.45	Закрепление отсутствует	0.1
42	514114.9	2169406.48	Закрепление отсутствует	0.1
43	514113.77	2169395.02	Закрепление отсутствует	0.1
44	514111.32	2169392.8	Закрепление отсутствует	0.1
45	514110.94	2169382.43	Закрепление отсутствует	0.1
46	514112.95	2169380.23	Закрепление отсутствует	0.1
47	514111.37	2169351.49	Закрепление отсутствует	0.1
48	514110.26	2169331.41	Закрепление отсутствует	0.1
49	514110.34	2169303.82	Закрепление отсутствует	0.1
50	514106.98	2169302.19	Закрепление отсутствует	0.1
51	514106.83	2169294.8	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевой адрес: 00880587901СВ8D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	инициалы, фамилия

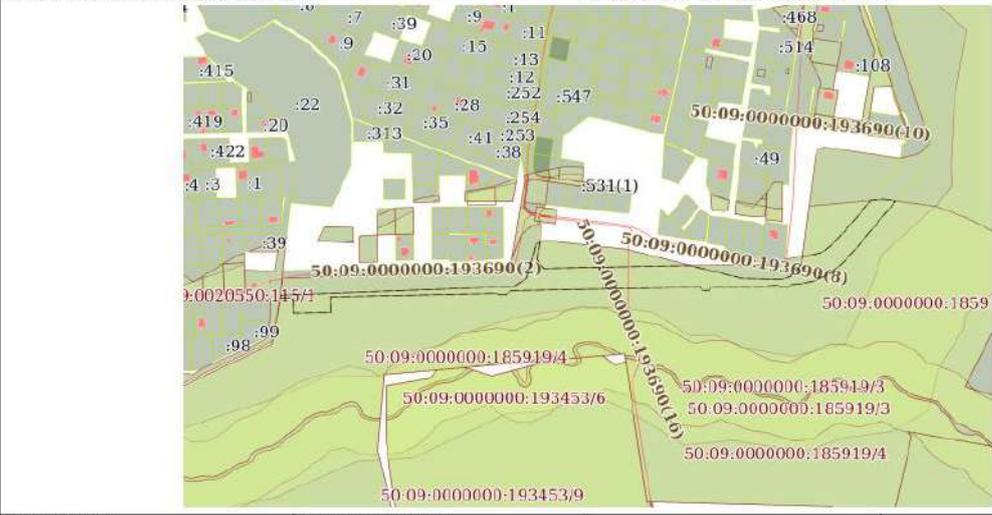
Лист 10

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257				
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402		
1	2	3	4	5
52	514110.81	2169292.71	Закрепление отсутствует	0.1
53	514106.61	2169078.72	Закрепление отсутствует	0.1
54	514102.22	2169073.25	Закрепление отсутствует	0.1
55	514102.07	2169065.85	Закрепление отсутствует	0.1
56	514103.57	2169063.81	Закрепление отсутствует	0.1
57	514099.71	2168876.26	Закрепление отсутствует	0.1
58	514082.29	2168876.57	Закрепление отсутствует	0.1
59	514081.64	2168833.6	Закрепление отсутствует	0.1
60	514098.82	2168833.25	Закрепление отсутствует	0.1
1	514098.53	2168819.17	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевой адрес: 00880587901СВ8D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0020544:2402/1	
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевой файл: 00880587001C85D203376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 10.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4 1	Всего листов раздела 4 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:09:0020544:2402/1	11733	50:00-6.2172	
Весь	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. реквизиты документа-основания: техническое задание к Государственному контракту от 25.10.2013 № 1184 ФБ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Содержание ограничения (обременения): статья 65, часть 1 5 "Водного кодекса Российской Федерации" от 3 июня 2006 № 74-ФЗ; Реестровый номер границ: 50:00-6.337; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Клязьма. Тип зоны: Водоохранная зона. Номер: -	
Весь	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен. реквизиты документа-основания: об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 09.03.2022 № 233-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; о внесении изменений в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 09.03.2022 г. №233-РМ "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта) части реки Клязьма г.о. Химки Московской области и установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы части реки Клязьма г.о. Химки Московской области от 20.03.2023 № 386-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. Содержание ограничения (обременения): В соответствии с ч.15 ст.65 ВК РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах водоохраных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 2) размещение кладбищ, свалок, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев,	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевой файл: 00880587001C85D203376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 10.09.2024	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	
		если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; б) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах") Срок, на который установлена зона: зона с особыми условиями использования территории установлена - бессрочно., Реестровый номер границы: 50:00-6.2172; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Водоохранная зона реки Клязьма в городских округах Солнечногорск, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Пушкинский, Королёв, Шелково, Лосино-Петровском, Богородском, Палов-Посадском, Орехово-Зуевском городских округах Московской области. Тип зоны: Водоохранная зона	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B701C8B2D3376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257			
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:09.0020544:2402/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
	2	3		4	5
1	514098.53	2168819.17	-	-	-
2	514101.5	2168819.76	-	-	-
3	514105.96	2168937.51	-	-	-
4	514111.47	2169082.7	-	-	-
5	514121.29	2169097.34	-	-	-
6	514160.2	2169107.64	-	-	-
7	514161.18	2169111.16	-	-	-
8	514141.81	2169108.21	-	-	-
9	514132.16	2169116.57	-	-	-
10	514134.98	2169253.82	-	-	-
11	514135.37	2169281.63	-	-	-
12	514120.76	2169338.75	-	-	-
13	514119.64	2169383.02	-	-	-
14	514122.38	2169393.56	-	-	-
15	514138.22	2169407.11	-	-	-
16	514145.9	2169408.06	-	-	-
17	514149.41	2169427.5	-	-	-
18	514152.56	2169432.81	-	-	-
19	514153.17	2169433.54	-	-	-
20	514160.65	2169442.5	-	-	-
21	514178.15	2169458.69	-	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B701C8B2D3376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 15

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257					
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402			
1	2	3	4	5	
22	514204.93	2169481.24	-	-	
23	514209.04	2169484.42	-	-	
24	514210.32	2169498.92	-	-	
25	514208.51	2169512.67	-	-	
26	514154.57	2169467.85	-	-	
27	514153.17	2169466.62	-	-	
28	514142.1	2169456.85	-	-	
29	514133.51	2169447.7	-	-	
30	514127.65	2169439.89	-	-	
31	514122.69	2169431.47	-	-	
32	514118.64	2169422.53	-	-	
33	514116.64	2169415.45	-	-	
34	514114.9	2169406.48	-	-	
35	514113.77	2169395.02	-	-	
36	514111.32	2169392.8	-	-	
37	514110.94	2169382.43	-	-	
38	514112.95	2169380.23	-	-	
39	514111.37	2169351.49	-	-	
40	514110.26	2169331.41	-	-	
41	514110.34	2169303.82	-	-	
42	514106.98	2169302.19	-	-	
43	514106.83	2169294.8	-	-	
44	514110.81	2169292.71	-	-	
45	514106.61	2169078.72	-	-	
46	514102.22	2169073.25	-	-	
47	514102.07	2169065.85	-	-	
48	514103.57	2169063.81	-	-	
49	514099.71	2168876.26	-	-	
50	514082.29	2168876.57	-	-	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B701C8B8D83376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 16

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 16
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194320257					
Кадастровый номер:		50:09:0020544:2402			
1	2	3	4	5	
51	514081.64	2168833.6	-	-	
52	514098.82	2168833.25	-	-	
1	514098.53	2168819.17	-	-	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805B701C8B8D83376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2013 по 18.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«05» сентября 2018 года

Настоящее свидетельство № **106-АС** выдано:

**Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа
"ИРВИКОН"
(ИНН 7707549535)**

(наименование юридического лица)

О том, что Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа
"ИРВИКОН"

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 336 от «06» августа 2018 г.

Генеральный директор



Петровская Е.В.

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19. 115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19 E-mail: armo@sroarmo.ru

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000104 от 13.08.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

<p>1. Страховщик</p>	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
<p>2. Страхователь</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ИРВИКОН» 127055, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьино роща, Тихвинская ул., д. 2, помещ. I, ком. 23-33 ИНН/КПП 7707549535/771501001 р/с 40702810102200001003 к/с 30101810200000000593 в АО «АЛЬФАБАНК» г. Москва Генеральный директор Бирюков С.С.</p>
<p>3. Объект страхования:</p>	<p>3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
<p>4. Страховой случай:</p>	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
<p>5. Страховая сумма. Страховая премия.</p>	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 300 000 000,00 (триста миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 55 000,00 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 коп.</p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика 4 (четырьмя) взносами в следующие сроки и в следующем размере:</p> <p>- первый взнос в размере 13 750,00 (тринадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп.</p>

	<p>единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 августа 2024 г.;</p> <p>- второй взнос в размере 13 750,00 (тринадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 ноября 2024 г.;</p> <p>- третий взнос в размере 13 750,00 (тринадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп.. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 февраля 2025 г.;</p> <p>- четвертый взнос в размере 13 750,00 (тринадцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 коп. единовременно, безналичным порядком на расчетный счет Страховщика - в срок до 28 мая 2025 г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p> <p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 28 августа 2024 г. по 27 августа 2025 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	<p>1.Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p> <p>2. Заявление на страхование. Стороны пришли к соглашению о том, что скан-образ переданного Страховщику по электронной почте собственноручно подписанного Страхователем Заявления имеет юридическую силу Заявления на бумажном носителе.</p>

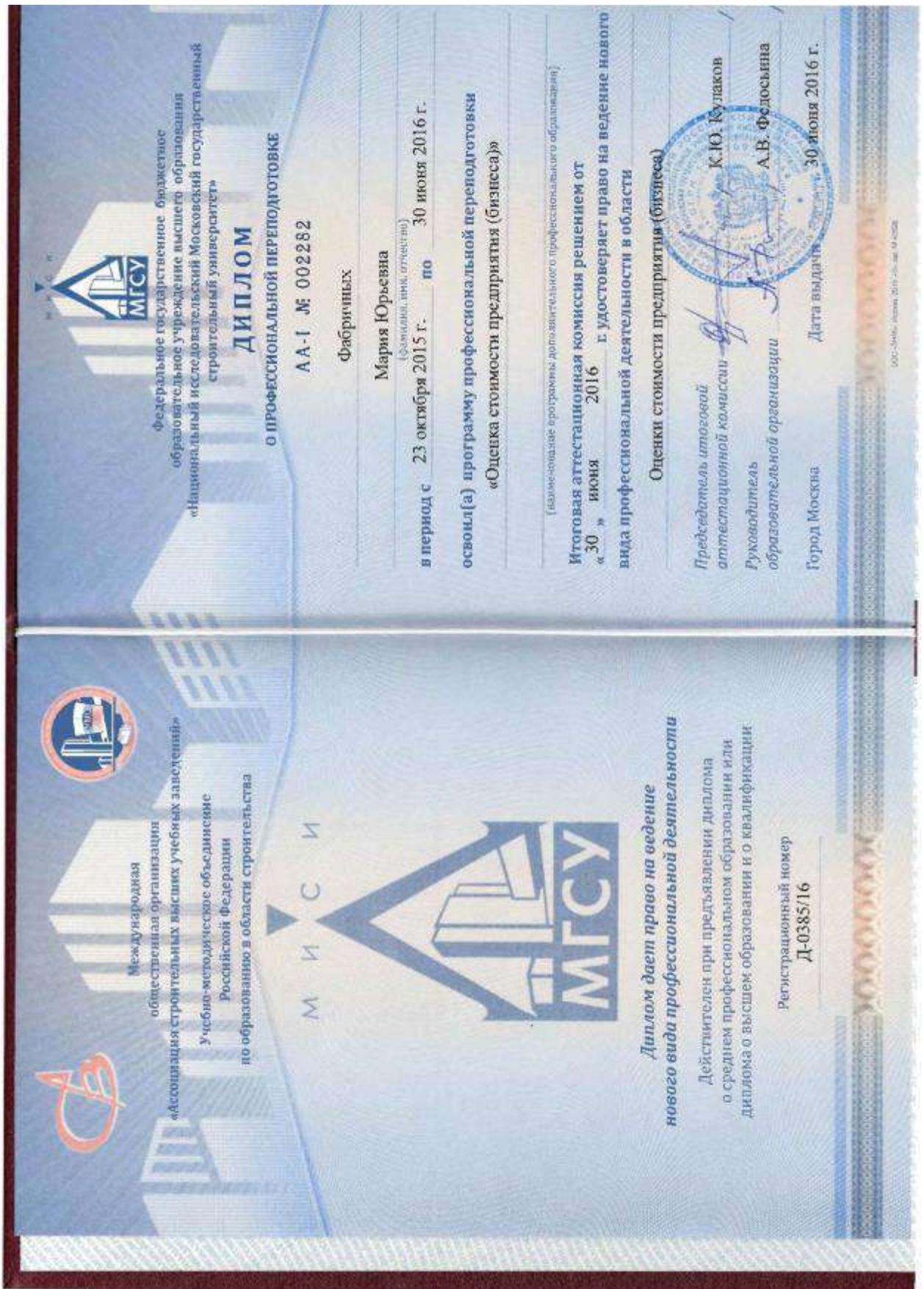
Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева

М.П.
На основании Доверенности № 02-13/510/22-с от 26.11.2023 г.











**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СЦЕННИКА
№ 433-584-042316/24**

«26 апреля 2024 г.

г. Краснодар

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фабрика Мира Юрьева Паспортные данные: Паспорт Гражданин РФ (серия 45 15 №82655 issued ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ИЮ ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТЕКСТИЛЬЩИКИ 25.06.2015 г. Адрес регистрации: 109150 г. Москва, ул. Давыдовская, д.17, корп.1, к/дБ
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, 115015, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае 390002 г. Краснодар, ул. Садовая, д.159, стр.1
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «26» апреля 2024 г. по «25» апреля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор сохраняет абсолютную требован (имущественные претензии) и исключает реального ущерба, произошедшего в Период страхования, заключенный Страховщиком в течение срока указанной даты, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять отдельные действия.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей). 4.2. Страховая сумма в отношении Работод на заклад (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей). 4.3. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. В 828,00 (восемь тысяч восемьсот двадцать рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом и срок по «26» апреля 2024 г. При наступлении страховой премии и срока, установленный в настоящем Договоре как срок уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности акционеров от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перемещаемые в настоящее время Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется исполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страховщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба закладку, заключившему договору на проведение оценки и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений по Страхованию Работод на заклад.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действиям (бездействиям) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на заклад при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая закладка по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая assets в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумме страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в пп. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
10. УВЕДОМЛЕНИЕ:	10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. 10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде электронного сообщения по адресу, указанному в таблице, телефонным сообщением по телефону, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	fabrik@miryuryeva.ru	inn@ngosstrax.ru
телефонный связь:	+7 961 330-80-41	(861) 2595161

СТРАХОВАТЕЛЬ: Фабрика Мира Юрьева
От Страхователя: Фабрика М.Ю.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:

Заместитель начальника отдела рисков,
ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в
Краснодарском крае
Ефимов И.Н.
Доверенность № 128228-00024 от 26.04.2024 г.
№13

